

# Tilstandsrapport



Enebolig



Rørmyrveien 6 B, 1407 VINTERBRO



ÅS kommune



gnr. 107, bnr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m<sup>2</sup> BRA-i: 268 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 22316-1007

Eiendomsverdi ref nr: TW1023

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Walla Brandshaug

Vår ref: Mathias W.  
Brandshaug



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

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.



**Rapportansvarlig**

*Mathias W. Brandshaug*

Mathias Walla Brandshaug

Uavhengig Takstingeniør

[mwb@ktaksering.no](mailto:mwb@ktaksering.no)

452 76 275

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befarings- og forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

Det foreligger 2 reklamasjonsrapporter og en EL-rapport på eiendommen som tar for seg ting som ikke vil bli fanget opp av en normal tilstandsrapport og det anbefales en hver interessent å sette seg inn i disse rapportene.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Taket er et saltak med W-takstoler og sperrekonstruksjon, rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot fremsiden er fra 2014. Vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot fremsiden av huset.

Ytterdør med glassfelt fra byggeår i hallen.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt fra 2002.

Underetasje, stue: stuedør med glassfelt fra 2020

1. etasje skyvedør til terrassen fra byggeår med glass fra 2003.

Det er opprettet en takterrasse på taket til garasjen.

Det er ikke kjent hvordan eller om terrassen er teknet. Ettersom konstruksjonen ligger over garasjen, kan manglende eller mangelfull tekking gi risiko for fuktinntrengning og skjulte skader på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke avklares.

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Det er en tretrapp opp til terrassen i 1. etasje.

Det er en støpt trapp opp langs garasjen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger.

Malt panel i himling. Peis og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Underetasje:

Hall: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og trapp.

TV-stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger samt del med spiler. Malt overflate i himling.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg:

Bad 1 (felles): Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Bad 2 (master): Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, dusjnise, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Underetasjen:

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, servant og bereder for både hoveddel og hybel.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, kompositt benkeplatensom har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og mekanisk avtrekk på vegg. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Underetasje:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Underetasjen:

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og

# Beskrivelse av eiendommen

servantskap med ett greps blandebatteri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberør på det eldre badet. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

De innvendige avløpsrørene er av plast.

Det er kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen.

Styringen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg.

Aggregatet er plassert på loftet.

Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er to ca. 200 liters varmtvannstank.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1974.

På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget

inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er

det synlig knotteplast. Det er klemlist på oversiden av inngangen til

hybelen. På den andre kortsiden mangler klemlist.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurene er av betong.

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til

offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av

ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig vannforsyning

via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

1.etg:

Felles bad er utvidet og er tilført toalettrom som tidligere lå

ytterst av rommene men nå er ett og samme rom. Tidligere

vaskerom er omgjort til masterbad med tilgang fra

soverommet.

U.etg:

Vindfanget er revet og nå ingår i hall'en som ett og samme

rom. Tidligere kjellerstue er delt inn i tv-stue, stue og toalett.

Vaskerom var tidligere fyrrom, matbod og hobbyrom.

Tidligere baderoms avdeling med dusj, toalett og badstue er

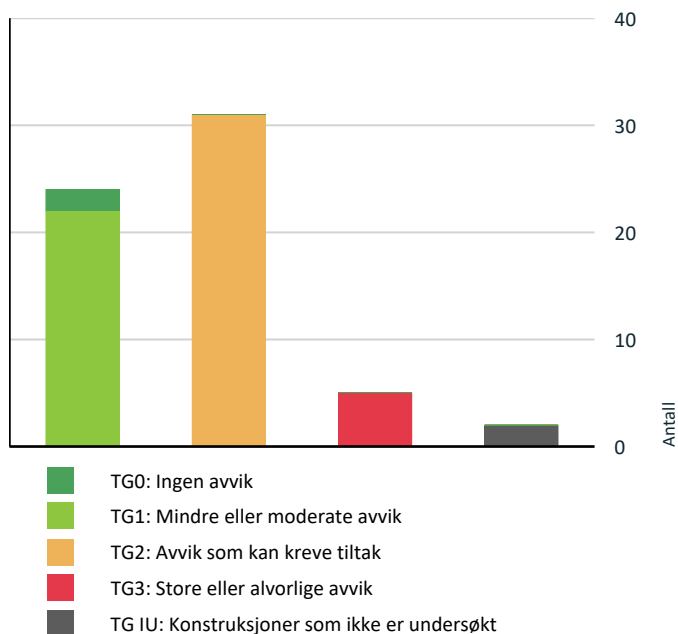
nå kjøkken og bad. Tidligere redskapsbod og disponibelt rom

er nå gjort om til entre og 2 soverom. Det er i tillegg laget

utgang fra entreen til det fri.

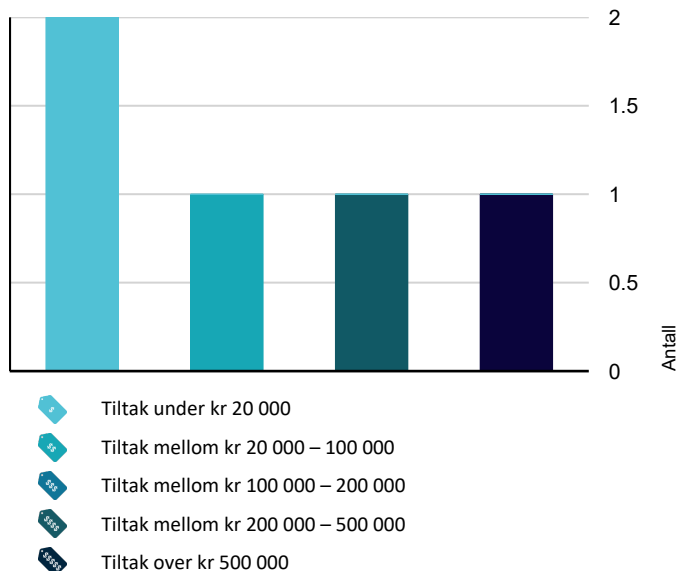
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er tilsendt 1 tilstandsrapport, 2 reklamasjonsrapporter og 1 elkontroll for eiendommen. Det legges til grunn at årstall for arbeider utført er riktig i disse rapportene da dette er lagt til grunn i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det står ett skranglette dusjkabinett over sluket som er usikker om tåler å bli flyttet på. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringsom gir fare for fukt i konstruksjonen. Dette gjelder for vannrør til servanten. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler vanntett sjikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder på loftet ved rørgjennomføring.



### Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)



### Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Glass på hoveddør har usikker fremtidig funksjon, glassruter eldre enn 35 år.



### Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist svekkelser i tettesjikt det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper langs veggen til tretrappen og mangler håndløper på begge sider ved den støpte trappen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.



### Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene på stue/kjøkken og gang i 1. etasje. Knitring i laminaten når det går på og bobler under laminaten på stue/kjøkken i underetasjen.



### Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv eller lekkasje fra berederen med saltutslag på gulvet.



### 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.



### Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.



### Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.



### Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank - Hybel

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det lå vann på gulvet fra berederen under befaringen med fuktskjolder.

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

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er manglende toppliste på den ene kortsiden til huset.

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

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

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

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Det registreres lite til ingen sug i kullfilter ventilatoren.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (felles) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist løse dører og glass på dusjkabinett. Det er påvist mindre svellinger på undersiden på innredning.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist en sprekt veggflis over dør.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (master) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Dusjvegg er løs med fare for at den faller av.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i betongen.

## ! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettet ser ut til at har falt ca. 5 mm fra der det tidligere hang.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1974

### Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.no

### Tilbygg / modernisering

|      |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering utført av tidligere eier | Kjeller:<br>Leilighet på ca.70kvm er total renovert.<br>Hoveddelen er lagt varmekabel med flis i gang, samt alt nytt i kjellerstue.<br>Det er også lagd nytt wc med varmekabel og flis.<br>Eiere har også satt inn ny elkjele som varmer gulvet i eksisterende bad 1.etg.<br>Dette er gjort i 2021.<br>1.etg:<br>Nytt bad i tilknytning til hovedsoverom 2021. |
| 2022 | Modernisering utført av tidligere eier | Nye vinduer på 2 stk soverom mot sør 2022.<br>Arbeider utført utomhus 2022:<br>Ny balkong med bod under i mørre royal.<br>Ny støpt isolert dobbel garasje med uteareal på taket med gjerde i mørre royal.<br>Støpt trapp, samt murer støpt.<br>Kantsteiner og belegningsstein ved hovedinngang.<br>Etablert ny hage med gress.                                 |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med teglstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler og sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på loftet ved rørgjennomføring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

## ! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ny panel på sydveggen i 2022. Utvendige fasader ble malt i 2021 og 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

### Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

## ! TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Underetasje: Vinduer fra 1973 i stuen, og i hallen.

1. etg.: Vinduer fra 1973 på det soverommet som ligger mot baksiden av huset.

Underetasje: Vindu på det ene soverommet som vender ut mot fremsiden er fra 2014. Vindu i det andre soverommet produsert i 2020.

1. etg.: Vinduer fra 1973, men med glass fra 2003 i stuen, spisestuen, kjøkkenet og de to soverommene som ligger mot fremsiden av huset.

Grunnet værforhold under befaringen var det ingen synlige ruter som var punktert men det foreligger reklamasjonsrapport på at det er 4 punkterte glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimatet er basert på å bytte punkterte vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra byggeår i hallen.

Underetasje, vindfang: Inngangsdør med glassfelt fra 2002.

Underetasje, stue: stuedør med glassfelt fra 2020

1. etasje skyvedør til terrassen fra byggeår med glass fra 2003.

### Vurdering av avvik:

- Glass på hoveddør har usikker fremtidig funksjon, glassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre glass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

## ! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Det er opprettet en takterrasse på taket til garasjen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke kjent hvordan eller om terrassen er teknet. Ettersom konstruksjonen ligger over garasjen, kan manglende eller mangelfull tekning gi risiko for fuktinntrengning og skjulte skader på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke avklares.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt det er opplyst at det renner vann gjennom plateskjøtene. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en tretrapp opp til terrassen i 1. etasje.  
Det er en støpt trapp opp langs garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper langs veggen til tretrappen og mangler håndløper på begge sider ved den støpte trappen.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen, særlig for personer med nedsatt balanse, styrke eller bevegelse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene på stue/kjøkken og gang i 1. etasje
- Knitring i laminaten når det går på og bobler under laminaten på stue/kjøkken i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Glippene kan tyde på feil montering eller bevegelse i gulvet.
- Dette kan tyde på feilmontering.

Det er registrert flere glipper mellom laminatbordene i stue/kjøkken og gangen i første etasje. Det er også observert knitring i gulvet ved belastning/gange. Forholdene bør undersøkes nærmere, da de kan skyldes mangelfull montering, ujevnt undergulv eller utilstrekkelig bevegesfuge.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggene har spiler, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag og underetasjen er støpt.

#### 1.etg

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Ved enkel nivellering i hovedsoverommet registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

#### U.etg:

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Ved enkel nivellering i soveromm mot kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



## 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

Det er pipe i teglstein, vedovn og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv er registrert med laminat, betong og fliser. Vegger er registrert med plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i soverom ved siden av kjøkkenet, med måleresultat 22,3.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv eller lekkasje fra berederen med saltutslag på gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Ved fuktmåling er det påvist forhøyede verdier med 22,3 vekt% i treverk og relativ fuktighet på 98,6 % ved 15,0 °C, noe som tilsvarer meget fuktige forhold. Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i soverom mot kjøkkenet, og det er registrert fuktig konstruksjon. Ved slike fuktnivåer foreligger det fare for utvikling av råte, mugg og skadedyr som stripet borebille og råtebille. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre skader på konstruksjonen og påvirke innneklimaet.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- 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.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende sikring kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte.



## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Selger har ikke svart på noen spørsmål rundt skadedyr så det er kun takstmannens egne observasjoner som er utført.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (FELLES)

#### Generell

### Beskrivelse

siden det ikke foreligger noen dokumentasjon for når sist badet ble oppgradert med ny membran legges byggeår til grunn for tettesjikt og konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det er registrert riss/sprekker i fuger under servant og bak dusjkabinettet. Slike avvik svekker vannbestandigheten i overflaten og kan gi risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene ved befaringen.

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35 mm.

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det lille man får sett i sluket tyder på at det er lagt fliser på ett gammelt vinylbelegg og rundt vannrør til servantskapet kan man se noe som antyder smøremembran. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det står ett skranglette dusjkabinett over sluket som er usikker om tåler å bli flyttet på.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringsområder som gir fare for fukt i konstruksjonen. Dette gjelder for vannrør til servanten.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er bassert på full oppgradering av våtrommet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det opplyses ved tidligere salg:

Det er Sealingbag på sisternen. Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist løse dører og glass på dusjkabinett.
- Det er påvist mindre svellinger på undersiden på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD (FELLES)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i omkleddingsrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er fra 2021 iht tidligere salg.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist en sprekt veggflis over dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall i dusjsonen på 25 mm.

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og limt banemembran under flis. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktiltførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

- Dusjvegg er løs med fare for at den faller av.

### Konsekvens/tiltak

- Dusveggen kan gjøre betydelig skade vis den faller over noen så denne bør festes tilstrekkelig.

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD 2 (MASTER)

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

## UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har malt gulv og malte / platelagte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, 2 vvb, utslagsvask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes.

Det er sprekker i dekket som kan gjøre at eventuelt vannsøl trekker ned i konstruksjonen.

Det er svakt fall i rommet som kan føre til vannansamlinger samt at høydeforskjellen fra topp sluk til gulv ved terskel kun er 15 mm hvor dagens krav er 25 mm for sikring.

Rommet er opprettet uten membran eller tettesjikt som gjør at alle overflater vil være utsatt for vannsøl eller eventuelt lekkasjevann. Sluket er antagelig fra byggeår.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte overflater. Himlingen har malt innvendig tak.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har malt betonggulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i betongen.

#### Konsekvens/tiltak

- Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det er ikke vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat for dette rommet ligger under generelt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG I Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, 2 vvb og opplegg for vaskemaskin.

Se avvik rundt vvb under egent punkt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG I Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført under trappen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

## Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Badet er fra 2021 iht tidligere salg.

## UNDERETASJE > BAD

### 🔧 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### 🔧 TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

## UNDERETASJE > BAD

### 🔧 TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall i dusjsonen.

## UNDERETASJE > BAD

### 🔧 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 65 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørfordelerskap inne i servantaskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettet ser ut til at har falt ca. 5 mm fra der det tidligere hang.

### 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 gjør at innfestning og stivheten til sisternen er usikker og bør videre kontrolleres så den ikke kan løsne fra vegg.

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

### Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Luna (Sentrum Bygg) med profilerte fronter. Oppvaskkum med ett greps blandebatteri nedfelt i kompositt benkeplate. Induksjon koketopp og ventilatoren. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integreert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasje stopper til oppvaskmaskinen.

Kjøkkeninnredning er fra 2020, og hvitevarer er eldre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen og avtrekk over utkastet til ventilatoren.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres lite til ingen sug i kullfilter ventilatoren.

### Konsekvens/tiltak

- Redusert ventilasjon og dårligere fjerning av matos, lukt, fett og fuktighet, noe som kan føre til dårlig inneklime og økt risiko for fettavleiringer på kjøkkenet.

Lite eller ingen sug i kullfilterventilatoren skyldes ofte tett fettfilter eller mettet kullfilter. Rengjør fettfilteret, bytt kullfilteret og kontroller at luftinntakene ikke er blokkert. Test også høyeste viftehastighet og sørg for god lufttilførsel i rommet.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer og utstyr som kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2021 iht tidligere salg.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesonen.

## TOALETTROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Det er fliser på gulv med varmekabler, malte vegger.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent

## UNDERETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne. Speil med lys.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd susterne.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

Det er montert lekkasjedetektor i rommet, men på grunn av den innebygde sisternen er det usikkert hvor eventuelt lekkasjevann fra denne tar veien, og det mangler synlig drenering av slikt vann. Ved en eventuell lekkasje kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før dette oppdages.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Avtrekk/ventilasjon

### Beskrivelse

Ingen ventilasjon av rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Det anbefales å koble ventilasjonen til det allerede etablerte systemet i underetasjen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberør på det eldre badet. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

### Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør 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.

## ! TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast.

Iht tidligere salg er deler av innvendige avløp oppgradert samtidig som kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er kombinert naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen.

Underetasje: Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator koblet til kanal på kjøkkenet. Ventiler i ytterveggene i innredet rom og soverommene. Avtrekksventiler koblet til vifte på badet, vaskerommet og kjøkkenet. Tilluftsventiler i kanal i himling i stuen.

1. etg.: Overstrømmingsspalter mellom soverommene, garderobe og gang. Avtrekksventil koblet til vifte på badet og kjøkkenet. Tilluft i gulvet i garderoben, soverommene og i stuen. Luft til luft varmepumpe i spisestuen. Stylingen til aggregatet er plassert i sikringsskapet i 1. etg. Aggregatet er plassert på loftet. Anlegg er etterinstallert. Ventilasjonsaggregat fra Systemair med varmeveksler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull tilførsel av tilluft i stuen til hybelen.

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

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

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

### Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Dette gjør at anlegget har usikker fremtidig funksjon.

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2003. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget. Varmepumpen har med sine 23 år passert forventet levetid, og det knytter seg usikkerhet til fremtidig funksjon ettersom slik usikkerhet normalt inntreffer etter cirka 15 år. Det må påregnes at anlegget kan svikte, og at utskifting kan bli nødvendig.

## Varmtvannsbereder/tank - Hoveddel

### Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannsbereder/tank - Hybel

### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det lå vann på gulvet fra berederen under befaringen med fuktskjolder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ukjent årsak til vannet og det anbefales kontroll av berederen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013 er plassert på gulv i vaskerom. Det ble registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Slike tegn kan indikere begynnende funksjonssvikt eller lekkasje fra bereder eller tilkoblinger. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktskader og vannlekkasje. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsaken.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er blitt utført en detaljert kontroll av anlegget hvor det anbefales at alle avvik knyttet til denne rapporten utbedres.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er blitt utført en detaljert kontroll av anlegget hvor det anbefales at alle avvik knyttet til denne rapporten utbedres.



## Branntekniske forhold

### Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1974.

På langsiden bak huset er det montert beslag som er slisset og fuget inn i grunnmuren. På kortsidene av huset er det synlig knotteplast. Det er klemlist på oversiden av inngangen til hybelen. På den andre kortsiden mangler klemlist.

### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er manglende topplst på den ene kortsiden til huset.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dette gjør at slagregn kan komme på baksiden av plasten å trekke inn i muren.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurene er av betong.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## Terrenghforhold

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Terrenget rundt bygningen ligger slik at boligen er utsatt for tilsig av overflatevann. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktinntrengning over tid.

## Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

## Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1974, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

## 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Målt høyde er 88 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på kjøkkenet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. målt åpning er 13,5 cm mens dagens krav er 10 cm.

# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. målt høyde på rekkverket opp trappen er 82 cm mens dagens krav er 90 cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Målt åpning er 14 cm mens dagens krav er 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert sikring i det lille hullet i trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- 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.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende sikring kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# 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

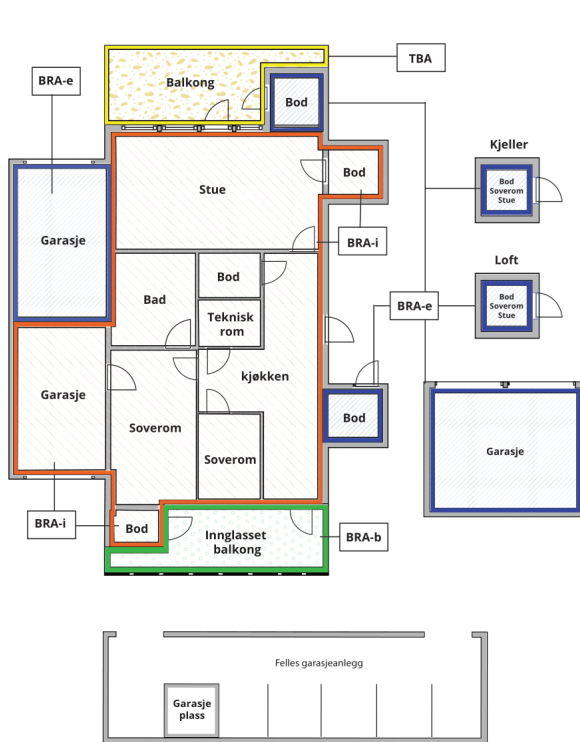
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 138                           |                             |                            | 138 | 37                              |
| Underetasje    | 130                           | 16                          |                            | 146 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>268</b>                    | <b>16</b>                   |                            |     | <b>37</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>284</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Gang, stue/kjøkken 2, bad (felles), bad 2 (master), soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom |                             |                            |
| Underetasje | Hall, tv-stue, vaskerom, toalettrom, entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2                 | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bra-e for underetasjen er den åpne utvendige boden som er under deler av terrassen.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1.etg:

Felles bad er utvidet og er tilført toalettrom som tidligere lå ytterst av rommene men nå er ett og samme rom. Tidligere vaskerom er omgjort til masterbad med tilgang fra soverommet.

U.etg:

Vindfanget er revet og nå ingår i hall`en som ett og samme rom. Tidligere kjellerstue er delt inn i tv-stue, stue og toalett. Vaskerom var tidligere fyrrom, matbod og hobbyrom. Tidligere baderoms avdeling med dusj, toalett og badstue er nå kjøkken og bad. Tidligere redskapsbod og disponibelt rom er nå gjort om til entre og 2 soverom. Det er i tillegg laget utgang fra entreen til det fri.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Nåværende eier er forsikringsselskap som ikke har utført noe arbeider men henviser til tidligere rapporter og egenerklæringer.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rom som tidligere har vært tilleggsdel er nå omgjort til hoveddel samt at det er gjort fasadeendringer med innsetting av vinduer og dører. Dette er søknadspliktige tiltak for å utføre dette og det anbefales å søke kommunen om disse forandringene.

## Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| Tak       |                               |                             |                            |     | 37                              |
| SUM       |                               | 33                          |                            |     | 37                              |
| SUM BRA   | 33                            |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 08.9.2026 | Mathias Walla Brandshaug | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|---------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3218 ÅS | 107  | 264  |      | 0    | 907.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Rørmyrveien 6 B

**Hjemmelshaver**  
Claims Link AS

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2023

#### Kommentar

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Enkel garasje oppført i betong med "takterrasse" over som har tilgang fra terreng. Det er ikke noe synlig tettesjikt på taket og det er observert saltutslag på innvendig tak i garasjen, det mangler også lufting i garasjen da det ikke er etablert noen ventiler.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                               | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------|-------|---------|
| 2 reklamasjonsrapporter | 08.09.2026 | Reklamasjonsrapporter på tidligere salg | Gjennomgått |       | Nei     |
| 1 tilstandsrapport      | 08.09.2026 | Tilstandsrapport fra tidligere salg     | Gjennomgått |       | Nei     |
| El- kontroll            | 08.09.2026 |                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Arealoppmåling 3D       |            |                                         | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

## Andre bilder

