

Tilstandsrapport



Enebolig



Slettumvegen 4 , 2170 FENSTAD



NES kommune



gnr. 14, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22493-1080

Referansenummer: JE9088

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra 1971 ligger på en godt opparbeidet tomt med plen og beplantning.

Huset har hatt en del oppgraderinger, med nytt bad i 1 etg i 2014.

Det har blitt byttet ut en del overflater på vegger gulv og tak. Utvendig tak er også byttet ut.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder.

Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler.

Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1971 med kjeller, 1.etg. og loft med tilgang via loftsluke i 1.etg.

Boligen har betong/mur vegger i kjeller, yttervegger i 1 etg har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Taket er type saltak med w-takstoler, utvendig tak har blitt byttet i senere år til glassert takstein.

Vinduer ble byttet ut i 2019 til 3 lags pvc vinduer.

Terrasse av impregneret materiale malt overfalte, med rekkverk rundt hele.

Terrassen er bygget opp fra bakkenivå.

Utvendige plassbygde trapper i tre med malte overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.Etg.

Gulver består i hovedsak av laminat, gulvbelegg og flis. Det er flis i entreen med varmekabler.

Veggen er av behandlede smartplater.

Himlinger er i hovedsak av mdf panel.

Overflater i kjeller.

Gulvene har flislagte gulv, vegger og himling av malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår, kun visuelt besiktiget ikke foretatt noen fysiske inngrep for å avdekke selve konstruksjonen.

I entreen er bjelkelag bygget som stubbloft med tilgang fra utsiden, dette fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

Boligen har elementpipe.

Det montert vedovn med glassdører i stue i 1. etg.

Gulvene i kjelleren består av støpte gulv fra byggeår, det har blitt lagt fliser med varmekabler i senere tid.

Boligen har malt tretrapp som går ned til kjelleren.

Innerdører av lette 3 speils fyllingsdører malt fra fabrikk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Nyoppusset bad fra 2014.

Vegghengt toalett, dusj og servantskap med heldekkende servant.

Flislagte vegger malt platehimling fremstår med normal bruksslitasje.

Flislagt gulv med varmekabler, gulvet i dusjsonen er nedsenket.

Plastsluk montert i hjørne i dusjsonen, det foreligger faktura fra utøvende som har montert membraner.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører som kan lukkes.

Innredning med glatte fronter med nedfelt heldekkende servant.

Ett greps blandebatteri.

Dusj i nedsenket dusjnische med glassdører og regnfallsdusj.

Vegghengt toalett med innebygget susterne med lekkasjespalte.

Badet har montert en elektrisk fuktstyrt vifte.

Vaskerom

Våtrommet har gulv med fliser, noen vegger er kledd med panelplater og andre er av betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, ukjentleverandør.

Frittstående kjøleskap og komfyr.

Stålkum med sidebeslag og ett greps blandebatteri.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil

er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det

anbefales at dette monteres.

Kjøkkenventilator montert i skap over komfyr med uttrekk.

Avtrekket går opp på loft og ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er en blanding av kobberrør og rør i rør.

Rørfordelingen ligger åpent under himlingen på vaskerommet.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller sammen med vannmåler.

Avløpsrør fra kjeller og ned i grunn er av støpejern, det er byttet innvendige avløpsrør på et senere tidspunkt hvor det er brukt plastrør

Det er naturlig ventilasjon i hele boligen foruten badet i 1 etg som har fuktstyrt vifte i himlingen.

I stue 1 etg er det montert en Toshiba varmepumpe og air conditioner fra 2015.

I kjeller er det montert en Daikin varmepumpe fra 2009.

Begge fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Bereder er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Det er en eldre Ferro Term på 194 liter.

El skapet er lokalisert i kjellernedgang, skapet har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring og drenering er fra ukjent byggeår, det har ikke blitt fremlagt noen dokumentasjon som sier noe om årstall.

Takvannet er ledet ned i egne drenerør som går ned i grunn.

Grunnmur fra byggeår, fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrassen ved huset dekker hele grunnmuren på denne siden, muren her

er ikke blitt inspisert.

Terrenget er flatt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type det er 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 det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra da huset ble bygget, det er kun en midlertidig brukstillatelse som foreligger.

Tegningene stemmer ikke overens med dagens planløsninger.

På et tidspunkt er både kjeller og 1 etasje bygget om med endring av romstruktur.

Inngangspartiet er også bygget om.

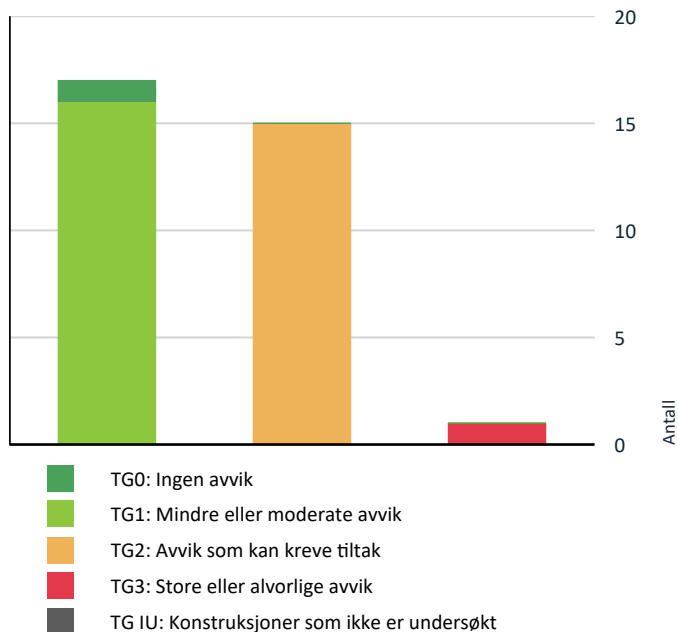
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

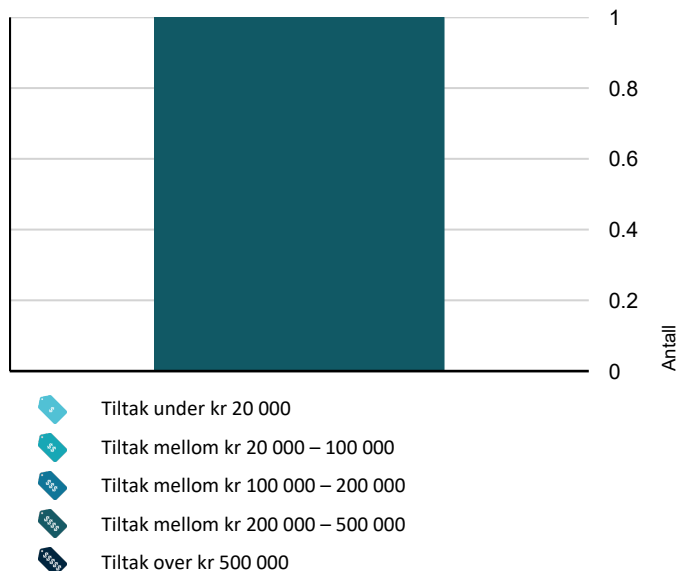
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Badet i 1.etasje ble totalrenovert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det har blitt byttet stein og undertekking i senere tid.
Glaser takstein er det som ligger i dag.

Nedløp og beslag

Nedløp , renner og beslag er av stål og fremstår av nyere dato.
Nedløp er ført ned i drenerør i bakken.
Det er montert snøfanger over inngangsparti, takstige og plattform til pipe.
Rener og nedløp er kun visuelt inspisert og ikke funksjonstestet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting bak kledning samt at det mangler musetetting. Kledning er noe sprukket og værslitt på nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen og montere musetetting for å hindre skadedyr og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kledningens sprekker og værslitasje bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

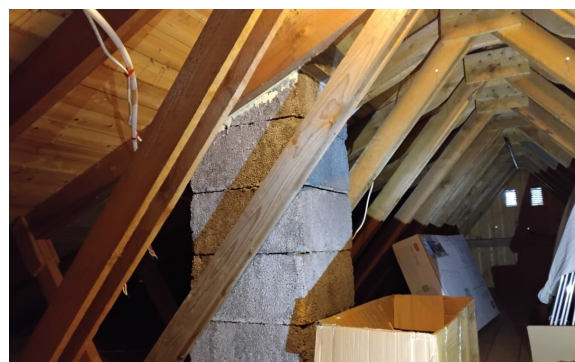
Det er tegn til fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer, men det var ikke tegn til fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes og kontrolleres jevnlig for å unngå at eventuelle fuktskader utvikler seg.

Dersom det oppdages nye tegn til fukt, bør årsaken utredes og utbedres for å forhindre skade på takkonstruksjonen.



Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Generelt er alle vinduer fra 2019 det er i hovedsak innadslående tre-veis vinduer med luftefunksjon.
Vinduene fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Tilstandsrapport

Boligen har fabrikkmalt hoveddør med glass fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå varmetap, trekk og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregneret materiale malt overfalte, med rekkverk rundt hele.

Terrassen er bygget opp fra bakkenivå.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige plassbygde trapper i tre med malte overflater.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1.Etg.

Gulver består i hovedsak av laminat, gulvbelegg og flis. Det er flis i entreen med varmekabler.

Veggen er av behandlede smartplater.

Himlinger er i hovedsak av mdf panel.

Overflater i kjeller.

Gulvene har flislagte gulv, vegger og himling av malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bom i enkelte gulvfliser i entreen.

Det er noe avvik i forbindelse med avslutninger og finish på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på gulvflisene med bom, da dette kan medføre at flisene sprekker eller løsner ved belastning.

Ved forverring bør utbedring vurderes for å unngå ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Avvik i avslutninger og finish på listverk bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og forhindre fremtidige skader på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår, kun visuelt besiktiget ikke foretatt noen fysiske inngrep for å avdekke selve konstruksjonen.

I entreen er bjelkelag bygget som stubbloft med tilgang fra utsiden, dette fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det montert vedovn med glassdører i stue i 1. etg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene i kjelleren består av støpte gulv fra byggeår, det har blitt lagt fliser med varmekabler i senere tid.

Veggen er påforede vegger, det ble gjort hulltaking i konstruksjonen uten at det ble oppdaget fukt der.

Det var ikke isolert i påføring hvor hulltaking ble gjort.

Det var montert knastepapp mot mur og utlekting og innvendig panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt med nivellerings laser på soverom og stue og det er målt nivåforskjeller.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som går ned til kjelleren.

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører av lette 3 speils fyllingsdører malt fra fabrikk.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm over tid.

! TG 2 Andre innvendige forhold

I kjelleren er det i en bod og rom før vaskerom montert sluk i gulvet, det ingen synlig membran eller mansjett på slukene og i tillegg var de tørre.
Det er i tillegg observert fall på gulv på 15-25mm gjennom på flere av rommene.
Undertegnede er usikker på når disse ble montert og om de er i bruk.
Dette bør evt undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i forhold til slukmansjett og tettesjikt rundt ekstra sluk i gulv i kjeller.
Det er også avvik på i forhold til nivå avvik

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om slukene er i bruk, samt om det er etablert tilfredsstillende tettesjikt og slukmansjett.

Manglende eller feil utført tettesjikt og slukmansjett medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Nivåavvik på gulvet kan også medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Nyoppusset bad fra 2014.
Vegghengt toalett, dusj og servantskap med heldekkende servant.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger malt platehimling fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er vindu høyt på veggen i dusjen, vinduet er av treverk.
Mansjetter rundt blandebatteriet i dusjen dekker ikke over hulltakingen i flisene, det er en glippe rundt mansjettene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet slik at det tåler fuktpåkjenning i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Mansjettene rundt blandebatteriet bør tilpasses eller byttes slik at de dekker hulltakingen i flisene, for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, gulvet i dusjsonen er nedsenket.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk montert i hjørne i dusjsonen, det foreligger faktura fra utøvende som har montert membraner.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l



Sluk bad 1 etg

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører som kan lukkes.

Innredning med glatte fronter med nedfelt heldekkende servant.

Ett greps blandebatteri.

Dusj i nedsenket dusjnisse med glassdører og regnfallsdusj.

Vegghengt toalett med innebygget susterne med lekkasjespalte.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har montert en elektrisk fuktstyrt vifte.

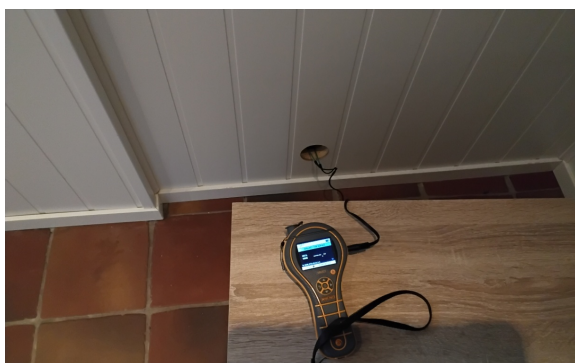
Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen i vegg mot dusj sonen.



Fuktsøk bad 1 etasje

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet har gulv med fliser, noen vegger er kledd med panelplater og andre er av betong/mur.
Det er ikke installert sluk i gulvet, bereder står på en forhøyning over et hull i gulvet som går rett i grunn.
Mangler membran systemer i gulv.

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.

Det bør etableres forskriftsmessig sluk og godkjent membransystem i gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende sluk og membran medfører betydelig risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt økt fare for fukt, råte og muggutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke sluk på vaskerommet kun et hull i gulvet som går til grunn.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte skader som utvikler seg over tid, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat, ukjentleverandør.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Stålkum med sidebeslag og ett greps blandebatteri.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i skap over komfyr med uttrekk.
Avtrekket går opp på loft og ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er en blanding av kobberør og rør i rør.
Rørfordelingen ligger åpent under himlingen på vaskerommet.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller sammen med vannmåler.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra kjeller og ned i grunn er av støpejern, det er byttet innvendige avløpsrør på et senere tidspunkt hvor det er brukt plastrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da eldre støpejernsrør har økt risiko for skader og lekkasjer som kan føre til fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i hele boligen foruten badet i 1 etg som har fuktstyrt vifte i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Begge soverom i 1 etg har ikke veggmontert ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i begge soverom i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

I stue 1 etg er det montert en Toshiba varmepumpe og air conditioner fra 2015.

I kjeller er det montert en Daikin varmepumpe fra 2009.
Begge fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Det er en eldre Ferro Term på 194 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre fare for velting eller skade på tilkoblinger.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå brannfare og sikre trygg drift.

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for plutselige feil, lekkasjer og redusert effektivitet. Utskifting bør vurderes.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El skapet er lokalisert i kjellernedgang, skapet har automatsikringer.

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.
2012 Vi vet ikke når ble det elektriske anlegget installert. Vi har fått en muntlig bekreftelse fra forrige eier (desember 2012 når vi kjøpte huset) at elektriske anlegget ble installert eller rehabilitert av ham selv siden han var en godkjent elektriker. Vi har en mappe med dokumentasjon som vi har fått når vi kjøpte boligen men husker ikke om det står noe om det elektriske anlegget.

Dette er info hentet fra forrige tilstandsrapport, da nåværende eier ikke har bodd i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Kun elektriske arbeider på badet og installasjon av varmepumpe i stua ble utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet (dokumentasjon med faktura ligger på boligmappe). Andre små elektriske arbeider i boligen som for eksempel skifting av stikkontakt ble utført av håndverkere uten en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradering av badet i 2014 og installasjon av varmepumpe i stua.
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?
Nei
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?

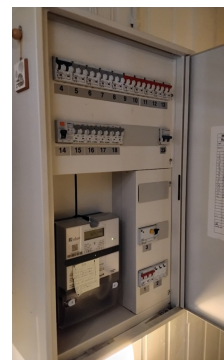
Nei

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 varmtvannsbereider, 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 Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra ukjent byggeår, det har ikke blitt fremlagt noen dokumentasjon som sier noe om årstall.
Takkvannet er ledet ned i egne drenerør som går ned i grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring for å avklare alder og utførelse.

Overvåk tilstanden jevnlig, da manglende dokumentasjon og overskredet levetid medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Ved tegn til fukt bør tiltak for utbedring eller utskifting av drenering vurderes for å unngå skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår, fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrassen ved huset dekker hele grunnmuren på denne siden, muren her er ikke blitt inspisert.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

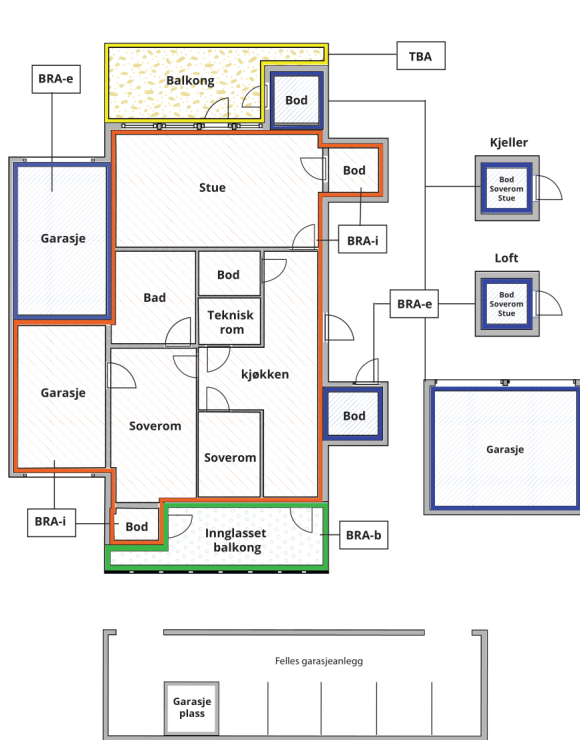
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	37
Kjeller	78			78	
SUM	167				37
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra da huset ble bygget, det er kun en midlertidig brukstillatelse som foreligger. Tegningene stemmer ikke overens med dagens planløsninger. På et tidspunkt er både kjeller og 1 etasje bygget om med endring av romstruktur. Inngangspartiet er også bygget om.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje	23			23	
SUM	23				
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	14	122		0	640.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slettumvegen 4

Hjemmelshaver

Enache Adrian, Enache Doina Lorelai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.