

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjellvegen 28 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 10, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1010

Referansenummer: VA1757

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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.

Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sveinung Gjøannes'.

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Boligen er en enebolig fra 1976 med gjennomgående normal standard ut fra alder og konstruksjon, og fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er utført flere oppgraderinger og utskiftninger over tid, blant annet kjøkken, vinduer, deler av våtrom og tekniske installasjoner. Samtidig er det påvist vesentlige avvik knyttet til eldre våtrom, drenering, grunnmur og enkelte tekniske installasjoner, samt forhold som ikke lot seg undersøke grunnet snødekke på befaringstidspunktet. Boligen har derfor både oppgraderte og aldrende bygningsdeler, med behov for videre oppfølging og tiltak på utvalgte områder.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har impregnert stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er utskiftet på ulike tidspunkt. De fleste vinduene er skiftet i perioden ca. 2000–2013, mens vindu på WC er av eldre dato.
Bygningen har hvit hoved ytterdør
- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.
Ingen unormale retningsavvik registreres.
Trapp til hovedinngangen de på foret og tilpasset rullestol.
Tilbakeføring er en enkel jobb

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke Etasjeskille mot grunn er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon. er anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.
Boligen har elementpipe. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.
Gulvet har plater, har parkett, har laminat, har beleg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt/lakkert tretrapp.
Boligen har innvendig malte fyllingsdører i 1. etasje. I sokkeletasjen er det benyttet flere ulike dørtyper og utførelser, og dørene fremstår som installert i ulike tidsperioder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad

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

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

Gjestebad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Terskefri løsning
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjforheng
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt på stue bak dusj på bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Nytt opplegg med rør i rør i forbindelse med etablering av nytt bad i 2013.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet
Nytt rør i rør opplegg til gjestebad i 2013
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligeier opplyser om at varmtvannstank er ca 15 år
Sikringssskap med automatsikringer. Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Beskrivelse av eiendommen

og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse
For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

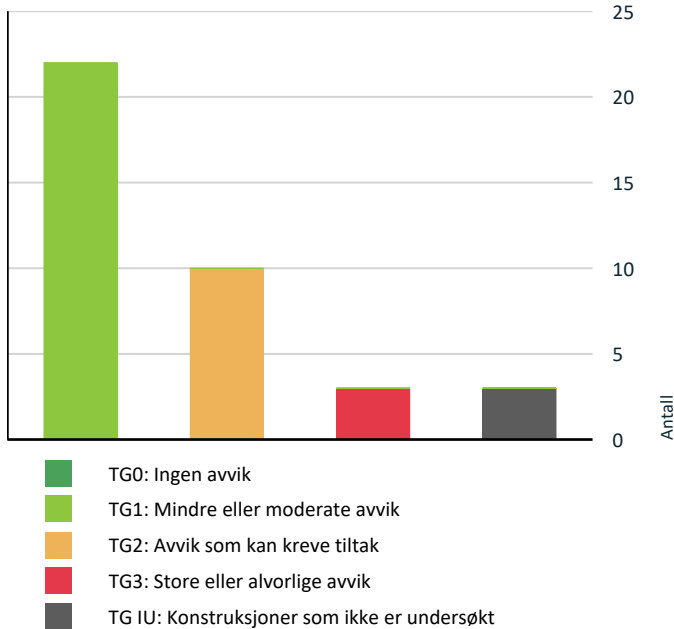
- Det foreligger ikke tegninger
Ikke fremlagt på befaringsdagen

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
Ikke fremlagt på befaringsdagen

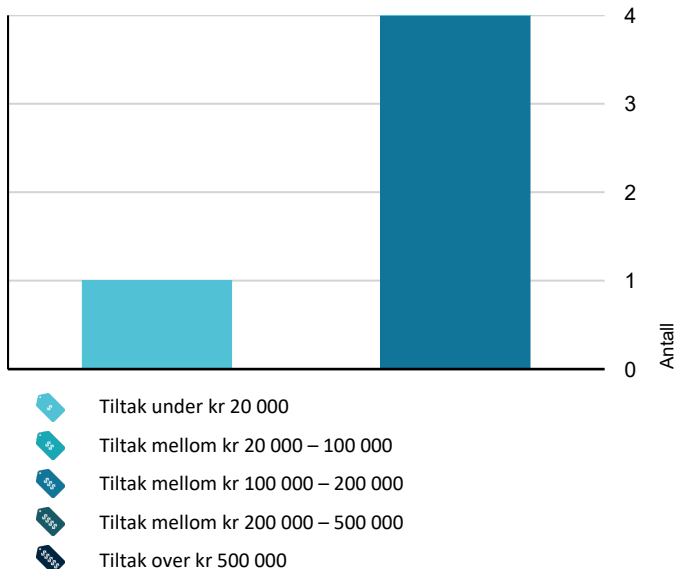
Sammendrag av boligens tilstand

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

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Hovedbad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Gjestebad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! 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 utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Boligeier opplyser om :
Huset ble kjøpt i april 2000.
Bygde samme år veranda på gavlvegg sør og to boder under verandaen.

Monterte nytt kjøkken sommeren 2001. Antares som er produsert i Italia.

Belegningsstein og skifermur i gårds plass sommer 2007.

Kjellerstue og soverom oppusset 2008. Ny trapp fra stue og ned.

Innstalerte varmepumpe 2012-13.

Bygde om vaskerom til bad 2013. 1 Etg.

Ny parkett stue, kjøkken, gangareal og wc i 2022.

Restaurering av hustakene 2024. Vasket rene for mose og behandlet med takmaling. Nye luftehatter, pipebeslag og stige trinn. Byttet innmat i vedovn etter pålegg fra feiervesenet.

Monterte elbillader 2021.

Hovedsikringer oppgradert 2025.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Snødekke kan skjule slitasje, skader eller mangler ved taktekingen.

Konsekvens:

Uoppdagede skader kan føre til lekkasjer og fuktskader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Takteking bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller tilstopping over tid.

Konsekvens:

Svikt i renner, nedløp eller beslag kan føre til feil vannavledning og fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det er per i dag ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det anbefales økt oppmerksomhet og planlegging for vedlikehold eller utskifting basert på alder og tilstand.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har impregnert stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert at det ikke er montert underbeslag mot undertak

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved sterk vind kombinert med nedbør kan vindpress føre til at fukt og slagregn presses inn under taksteinen.

Risiko:

Det er risiko for at fukt kan trenge inn på kaldt loft, særlig dersom undertak, tettinger eller overgangsdetaljer har redusert funksjon.

Konsekvens:

Inntrengning av fukt på kaldt loft kan over tid medføre fuktskader på trekonstruksjoner, økt risiko for muggvekst og redusert levetid på bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kaldt loft, spesielt etter perioder med kraftig vind og nedbør, for å avdekke eventuell fuktinntrengning. Ved påvist fukt bør undertak, takteking og tilhørende detaljer vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer utføres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er utskiftet på ulike tidspunkt. De fleste vinduene er skiftet i perioden ca. 2000–2013, mens vindu på WC er av eldre dato.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har 4 malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hvit hoved ytterdør

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligeier opplyser om nytt gelender og terrassebord i 20,13

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Skjulte forhold som fuktskader, utilstrekkelig fall, skader på membran eller slitasje kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Uoppdagede avvik kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at balkong/terrasse underlegges nærmere undersøkelser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngangen de på foret og tilpasset rullestol. Tilbakeføring er en enkel jobb

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke Etasjeskille mot grunn er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon. er anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater, har parkett, har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendig malte fyllingsdører i 1. etasje. I sokkeletasjen er det benyttet flere ulike dørtyper og utførelser, og dørene fremstår som installert i ulike tidsperioder.

VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Bad må oppgraderes.

Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekker og svekkelser i gulvet, trolig som følge av alder, belastning eller materialbevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Risiko:

Sprekker og bevegelser i gulvet kan føre til svekkelse av tettesjiktet.

Konsekvens:

Dette kan medføre vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner, med risiko for fukt- og følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon, membran og slukløsning. Basert på funn bør utbedring eller rehabilitering av baderomsgulvet vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Terskefri løsning

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke etablert terskel ved døråpning som følge av handikapløsning.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det er ikke etablert terskel ved døråpning som følge av handikapløsning.

Konsekvens:

Ved stor vannbelastning kan vann renne uhindret inn i tilstøtende soverom, med risiko for fuktskader på gulv, vegger og tilhørende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vurdere alternative tiltak for å hindre vanninntrengning, for eksempel lokal oppkant, falljustering eller annen løsning som ivaretar både tilgjengelighet og nødvendig fuktsikring.

1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjforheng

1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt på stue bak dusj på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Sluk er under dusjkabinett

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.

Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Risiko:

Sprekker i skjøter kan føre til at vann trenger inn bak platene ved normal bruk av badet.

Konsekvens:

Vanninntrengning kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner, med risiko for redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller fornye aktuelle skjøter for å sikre tilstrekkelig tetthet. Ved omfattende sprekke-dannelser bør nærmere undersøkelser gjennomføres for å avklare om plateløsningen må rehabiliteres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Nytt opplegg med rør i rør i forbindelse med etablering av nytt bad i 2013.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vannledningerv kobberør med plastkappe Fordelerskap for vanninstallasjoner mangler avløp til rom med sluk.

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 må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensierende tiltak.

Risiko:

Eventuelle lekkasjer i fordelerskapet kan bli stående uoppdaget og føre til fukt- og vannskader.

Konsekvens:

Lekkasjer kan medføre skader på konstruksjoner og innredning, med påfølgende behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere avløp fra fordelerskap til rom med sluk, i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Nytt rør i rør opplegg til gjestebad i 2013

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert aquastopp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Uten Aquastopp øker risikoen for uoppdagede vannlekkasjer.

Konsekvens:

Lekkasjer kan føre til omfattende vannskader på bygningskonstruksjoner og innredning før de blir oppdaget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å installere automatisk vannstopp (Aquastopp) i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for å redusere risiko for vannskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligeier opplyser om at varmtvannstank er ca 15 år



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 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

Sikringsskap med automatsikringer. Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.

2000

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei Byttet bryter til varmekabel på gjestebad p.g.a varmgang i bryter i 2017

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? Sjøkk 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 sikringskap

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

Ukjent

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?

Ukjent

Generell kommentar

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. - El-anlegget er kun visuelt besikket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har vært utsatt for betydelig sidepress som følge av legging av stein i gårds plass uten tilstrekkelig ekspansjonsfuge eller bevegelsesmulighet. Ble i etterkant endret med god avstand til grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dette kan medføre sprekke-dannelser, deformasjoner eller redusert bæreevne i grunnmuren, med påfølgende risiko for fuktinntrengning og behov for utbedring. Det er nå etablert ekspansjonsfuger eller andre avlastende tiltak mot grunnmur. Videre bør grunnmuren vurderes av fagkyndig for å avklare skadeomfang og behov for eventuell reparasjon eller forsterkning.

⚠ TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Risiko:

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Konsekvens:

Dette kan øke risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med fare for fuktskader og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

⚠ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse

For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

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 bygnings-sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- 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 utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	132			132	40
Sokkeletasje	69	49		118	
SUM	201	49			40
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hovedbad, gjestebad, hall, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang		
Sokkeletasje	Bad, kjellerstue, vindfang, soverom, bod 10,9 m ² , gang 4,7 m ²	Kontor, gang 3,1 m ² , bod 4,9 m ² , bod 9,9 m ² , bod 2,5 m ² , bod 9,5 m ² , bod 4,5 m ²	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er vanskelig å foreta nøyaktige målinger som følger av ulike utførelser og lokale variasjoner i konstruksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt på befaringsdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligeier opplyser om at det er utført egeninnsats som overflatebehandling av takstein og grunnmur.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke medregnet i arealet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt på befaringsdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligeier opplyser om at det er utført egeninnsats som overflatebehandling av takstein

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	71	179
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Garasje

Boligeier opplyser om at det er utført eeninnsats Boligeier opplyser om at det er utført eeninnsats

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	10	156		0	1817.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellvegen 28

Hjemmelshaver

Torvik Jo Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Fjellvegen 28 er beliggende i et etablert boligområde i Buvika.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Brekka Øvre

Om tomten

Tomten ligger i hellende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje med carport

Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Valmet takkonstruksjon med plassbyggede sperrer i tre, utvendig tekket med betong takstein

Leddport uten motor.

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
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger JPG			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	17.04.2026	
3	17.04.2026	
4	17.04.2026	

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 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 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.