



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kobbsteinveien 1 , 7206 HELLANDSJØEN

 HEIM kommune

 gnr. 46, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1039

Referansenummer: YT3026

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.

Gjønnes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjønnes 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 Gjønnes'.

Sveinung Gjønnes

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca. 1962 med gjennomgående eldre standard og behov for oppgraderinger. Boligen bærer preg av alder og slitasje, og flere bygningsdeler har passert forventet levetid. Det er registrert fuktindikasjoner i kjeller samt behov for tiltak knyttet til drenering.

Våtrom (bad) har vesentlige avvik og må påregnes totalrenovert. Tekniske installasjoner og overflater er av eldre dato. Det er også enkelte sikkerhetsavvik knyttet til trapper og rekkverk.

Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å oppnå dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Taktekking er utført med stålplater. Det opplyses at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Takrenner og nedløp av metall

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeret 1962. Fasade/kledning har eternit plater.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er kun synlig over hanebjelker, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder/skader i konstruksjonen, særlig ved gjennomføringer. Ventileringen vurderes som begrenset. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår 1962. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert avvik rundt innsetningsdetaljer, slitasje i karmen samt sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Bygningen har malt innadslående hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår 1962. Det er påvist utetthet mellom dørbblad og karm, noe som kan medføre kald trekk. Videre er karmene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Betongtrapp

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. 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.

Gulv er utført i betong og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke er ansett nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermurer.

Boligen har malt tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje. Det er registrert manglende rekkverk på loftsetasje samt manglende returjelender på trappen. Videre er det en bratt, lakkert tretrapp til kjeller uten rekkverk og returjelender.

Boligen har finèrdører fra byggeår 1962. Det er påvist monteringsavvik, herunder dører som tar i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter fra byggeår 1962. Benkeplaten er av laminat, og det er installert komfyr. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesone

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, eksempelvis spalte eller ventil ved dør, samt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er mer enn halvparten av forventet brukstid har passert. Vurderingen er basert på synlige rør.

Det er avløpsrør av støpejern, samt enkelte plastavløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Det er registrert fuktmerker og tegn til råte rundt plastavløp. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, noe som indikerer at forholdet kan skyldes en eldre skade. Vurderingen er kun basert på synlige rør.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet, men er enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er åpent el-anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er ikke observert synlig fuksikring på boligen. På tilbygg er det registrert manglende klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein.

Tomten er tilnærmet flat. Det er registrert dårlig fall, stedvis flatt terreng inn mot grunnmur, som gir mulighet for vannansamlinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

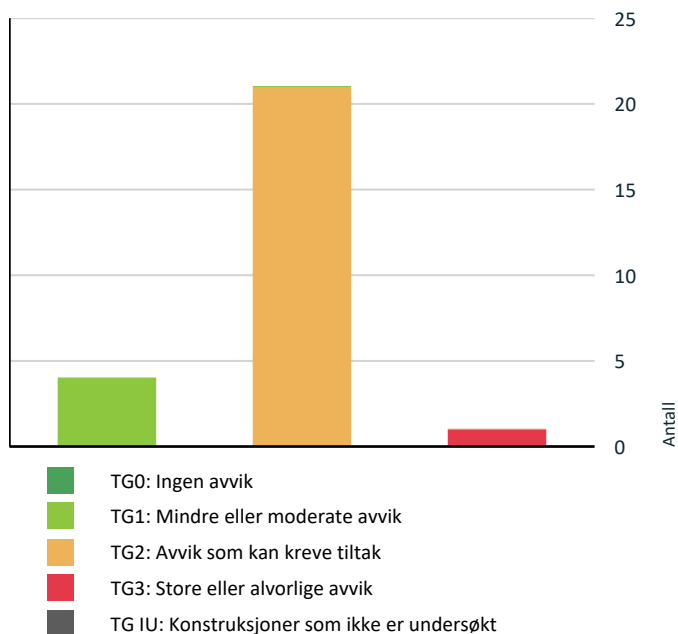
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

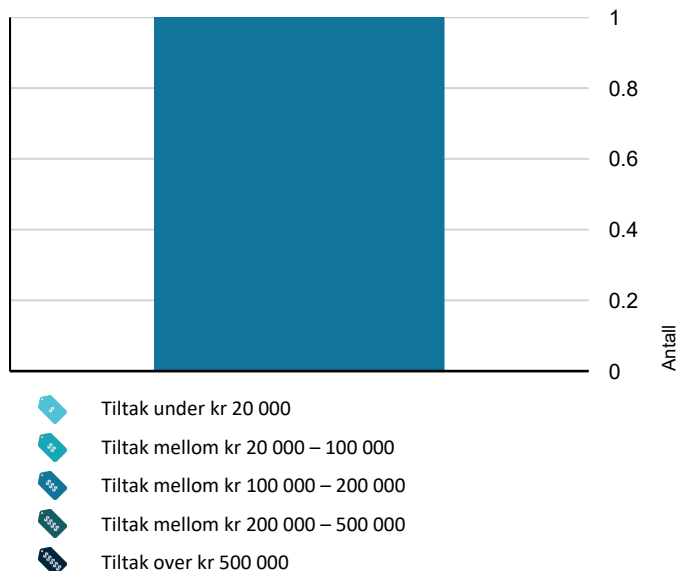
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  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 > Terrengforhold [Gå til side](#)

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







-  Spesialrom > 1.Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  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.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Enebolig benyttes til boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Taktekking er utført med stålplater. Det opplyses at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder og brukstid tilsier at både taktekking og undertak har redusert restlevetid, med økende sannsynlighet for slitasje og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Risiko:

Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av aldring, særlig ved gjennomføringer, skjøter og overganger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på undertak og videre inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking og undertak, samt å påregne vedlikehold og fremtidig utskifting.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeret 1962. Fasade/kledning har eternitt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent konstruksjonsoppbygning gir begrenset vurderingsgrunnlag. Eternittplater er et eldre materiale som kan inneholde asbest og har begrenset mulighet for reparasjon uten spesielle tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det foreligger risiko knyttet til skjulte forhold i veggkonstruksjonen, samt helse- og miljømessige forhold ved eventuell håndtering av eternittplater.

Konsekvens:

Ved skader eller tiltak i fasaden kan det oppstå behov for spesialhåndtering og økte kostnader. Skjulte konstruksjonsfeil kan gi fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, spesielt før tiltak i fasade eller vegg. Eventuell håndtering av eternittplater må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er kun synlig over hanebjelker, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder/skader i konstruksjonen, særlig ved gjennomføringer. Ventileringen vurderes som begrenset. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Registrerte fuktskjolder indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Begrenset ventilering øker risiko for kondens og fuktoppbygning. Vurderingen er usikker grunnet begrenset innsyn.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Det foreligger risiko for videre fuktpåvirkning, utvikling av sopp- og råteskader, samt svekket konstruksjon over tid.

Konsekvens:

Kan medføre redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for omfattende utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen, forbedring av ventilasjon samt kontroll og eventuell utbedring rundt gjennomføringer. Jevnlige oppfølging anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår 1962. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert avvik rundt innsettsdetaljer, slitasje i karmen samt sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Vinduenes alder tilsier redusert restlevetid. Funksjonssvikt, slitasje i treverk og avvik i innsettsdetaljer indikerer svekket tetthet og utførelse. Mangelfull utførelse av vannbrett øker eksponeringen for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning av treverk og redusert funksjon.

Konsekvens:

Kan medføre trekk, varmetap og utvikling av råteskader, samt behov for omfattende utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering der mulig, men det må påregnes utskifting av vinduer. Vannbrett og innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt innadslående hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår 1962. Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan medføre kaldtrekk. Videre er karmene værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørenes alder tilsier redusert restlevetid. Påvist utetthet og slitasje i treverk indikerer svekket funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det foreligger risiko for varmetap, trekk og videre nedbrytning av trevirket ved fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Kan medføre redusert bokomfort og økte energikostnader, samt behov for utskifting ved videre forringelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering og vedlikehold der mulig, men det må påregnes utskifting av dører på kort sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra gang i loftsetasje er oppført i tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Rekkverk fremstår som lavt, og det er ikke påvist lufting av konstruksjonen. Verandaen er teknet med blikk. Oppbrett av beslag mot vegg er ikke verifisert da dette er skjult bak kledning. Alder er ukjent, da verandaen er tilknyttet et tilbygg oppført etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på oppbygging og utførelse, samt lav rekkverkshøyde og usikker lufting av konstruksjonen, gir avvik fra dagens anbefalte løsninger. Skjulte detaljer rundt beslag kan ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Risiko:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved utilstrekkelig beslag/oppbrett, samt økt fare for kondens og råteskader ved manglende lufting. Lavt rekkverk medfører fallrisiko.

Konsekvens:

Kan føre til skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid, samt personskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av oppbygging og beslagløsninger, samt vurdering av lufting. Rekkverk bør oppgraderes til dagens anbefalte høyde.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Alder og generell slitasje tilsier redusert standard og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Konsekvens:

Kan medføre behov for oppussing for å opprettholde normal brukskomfort og standard.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering av overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv mot grunn. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risiko

Høydeforskjeller i etasjeskiller kan over tid føre til redusert komfort og funksjonalitet, spesielt med tanke på gulvets bærende evne og jevnhet.

Konsekvens

Kjøper bør planlegge en vurdering av etasjeskilleren for å avklare behov for eventuelle justeringer eller utbedringer. Usikkerhet om skjulte forhold kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få en fagkyndig til å kontrollere etasjeskilleren for å vurdere behovet for justeringer. Dette bør følges opp innen rimelig tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin. 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

Gulv er utført i betong og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke er ansett nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i både kjellergulv og kjellermurer.

Vurdering av avvik:

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

Indikasjoner på fuktinntrengning i konstruksjoner mot grunn tyder på fuktpåvirkning fra terreng. Manglende hulltaking gir begrenset kontroll av konstruksjonens oppbygning.

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.

Risiko:

Det foreligger risiko for vedvarende fuktbelastning, som kan føre til nedbrytning av materialer og påvirkning av inneklimate.

Konsekvens:

Kan medføre skader på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for muggsopp og dårlig inneklimate.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktpåvirkning, eksempelvis forbedret drenering og fuktsikring.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1. etasje til loftsetasje. Det er registrert manglende rekkverk på loftsetasje samt manglende returgelender på trappen. Videre er det en bratt, lakkert tretrapp til kjeller uten rekkverk og returgelender.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Manglende rekkverk og håndløpere, samt bratt trappeløp, avviker fra dagens krav til sikkerhet og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:

Økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.

Konsekvens:

Kan medføre utrygg ferdsel mellom etasjene og økt skadepotensial.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk og håndløpere, samt vurdering av sikkerhetstiltak for kjellertrappen for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finérdører fra byggeår 1962. Det er påvist monteringsavvik, herunder dører som tar i karm.

Vurdering av avvik:

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

Alder og registrerte monteringsavvik på noen dører indikerer redusert funksjon og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Risiko:

Videre skjevheter kan medføre økt slitasje på hengsler og karm, samt redusert brukskvalitet.

Konsekvens:

Kan føre til dårlig funksjon, økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører der dette er mulig, samt vurdering av utskifting ved behov.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > 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

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter fra byggeår 1962. Benkeplaten er av laminat, og det er installert komfyr. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Alder og registrerte skader på overflater indikerer redusert funksjon og standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til svekket funksjonalitet og hygieniske utfordringer.

Konsekvens:

Kan medføre behov for omfattende oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kokesone

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende ventilasjon og forsert avtrekk avviker fra dagens krav og anbefalinger for kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Risiko:

Økt risiko for opphopning av fukt, matos og partikler i inneluften.

Konsekvens:

Kan medføre dårlig inneklimate, luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av forsert avtrekk fra kokesone og tilfredsstillende ventilasjonsløsning for kjøkkenet.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, eksempelvis spalte eller ventil ved dør, samt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjon avviker fra anbefalte løsninger og gir utilstrekkelig luftutsifting. Manglende toalettsete anses som funksjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Risiko:

Økt risiko for dårlig inneklimate, luktproblemer og opphopning av fukt.

Konsekvens:

Kan medføre redusert brukskvalitet og behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av tilluft og avtrekk for ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er mer enn halvparten av forventet brukstid har passert. Vurderingen er basert på synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Alder og brukstid tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon, selv om det ikke er påvist konkrete skader. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet knyttet til skjulte føringer.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det foreligger risiko for lekkasjer som følge av materialtretthet og aldring.

Konsekvens:

Lekkasjer kan medføre fuktskader på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og å påregne oppgradering/utskifting av vannledninger på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern, samt enkelte plastavløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Det er registrert fuktmerker og tegn til råde rundt plastavløp. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, noe som indikerer at forholdet kan skyldes en eldre skade. Vurderingen er kun basert på synlige rør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Alder på avløpsanlegget tilsier økt sannsynlighet for slitasje og svikt. Registrerte fuktmerker og råte indikerer tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skjulte deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det foreligger risiko for fremtidige lekkasjer, særlig i overganger mellom ulike materialer og i skjulte føringer.

Konsekvens:

Kan medføre vannskader på bygningsdeler og behov for utbedringer dersom lekkasjer oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør, samt å påregne oppgradering/utskifting på sikt. Videre undersøkelser av skjulte føringer kan vurderes ved behov.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet, men er enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens anbefalte nivå for kontrollert ventilasjon og luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av fukt og redusert inneklimate.

Konsekvens:

Kan medføre dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av oppgradering til mer kontrollert ventilasjonsløsning, eksempelvis mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er åpent el-anlegg

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.

1962 Ingen opplysninger fra eier

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

Ukjent Ingen opplysninger fra eier Ingen opplysninger fra eier

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

Ukjent

Ingen opplysninger fra eier

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 Ingen opplysninger fra eier

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ingen opplysninger fra eier

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

Ukjent Ingen opplysninger fra eier

Tilstandsrapport

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
Ukjent

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

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?
Nei

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

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 bygningsakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befaring, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er ikke observert synlig fuktsikring på boligen. På tilbygg er det registrert manglende klemlist. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder på drenering tilsier redusert funksjon. Manglende synlig fuktsikring og klemlist på tilbygg gir økt usikkerhet knyttet til fukthåndtering mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko:

Det foreligger risiko for utilstrekkelig bortledning av fukt fra terreng, som kan medføre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Konsekvens:

Kan føre til fuktskader på bygningsdeler, redusert inneklime og behov for omfattende utbedring.

Anbefalt tiltak:

Tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring bør påregnes. Redrening rundt boligen kan ikke utelukkes. Videre anbefales kontroll og utbedring av klemlist på tilbygg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat. Det er registrert dårlig fall, stedvis flatt terreng inn mot grunnmur, som gir mulighet for vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende fall bort fra bygningen medfører utilstrekkelig bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Risiko:

Økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens:

Kan medføre fuktskader på grunnmur og kjeller, samt påvirkning av inneklime.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

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 bygningsakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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
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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57	9	3	60
1.Etasje	66			66			66
KJELLR	57			57			57
SUM	180				9	3	183
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang /trapp		
1.Etasje	Vf, gang m/trapp, wc, kjøkken, spisestue, stue		
KJELLR	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	46	70		0	1420.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kobbsteinveien 1

Hjemmelshaver

Hellandsjø Paul

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Hellandsjøen, med nærhet til sjø og flotte friluftsområder. Området er lite trafikkert og egner seg godt for både fastboende og fritidsbruk.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Det er et privat vannverk : Hellandsjøen vannverk SA org nr 970550445

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Reguleringsplan for eiendommen gnr 46 Bnr 32 Hellandsjøen

Om tomten

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Benyttes som bod

Byggeår

1962

Standard

.

Vedlikehold

.

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Enkel utvendig uisolert bod. Tregulv. Bindingsverk med stående klening

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
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.