

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skogvangvegen 41 , 6690 AURE

 AURE kommune

 gnr. 32, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 12629-1308

Eiendomsverdi ref nr: XP6606

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

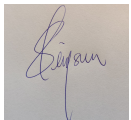
Vår ref: Erik Bergsnev



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.



Rapportansvarlig



Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755

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

Boligen holder en normal standard jfr. byggeår og har noe vedlikeholdsbehov.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fundamentert på fjell/planerte løsmasser med høye ringmurer i lettklinkerblokker og pusset fasade. Vegger i bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg. Takkonstruksjon i W-takstoler i saltaksform med asfaltbelegg på yttertak. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt balkongdør i tre og malte ytterdører. Balkong med spaltetdekke i tre og rekkverk med stående kledning. Markterrasse med spaltetdekke i tre. Utvendig terrengtrapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og fliser. Veggene har tapet, malt panel, malte plater og betong. Innvendige tak har malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet ble etablert/oppgradert rundt 2011 i regi av tidligere eiere.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Vegghengt utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad

Våtrommet ble etablert/oppgradert rundt 2007 i regi av tidligere eiere.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Innredning med under- og overskap med slette fronter. Heldekkende servantplate med to vasker og 1-greps blandebatteri. Speil med integrert lys. Dusjhjørne i glassbyggerstein med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med under- og overskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser over kjøkkenbenk. Integriert oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Ventilator over plass for komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Vegghengt servant og speil. Toalett. Panelovn og Lufteventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell med planerte løsmasser. Dreneringen er fra 1977. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler og slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

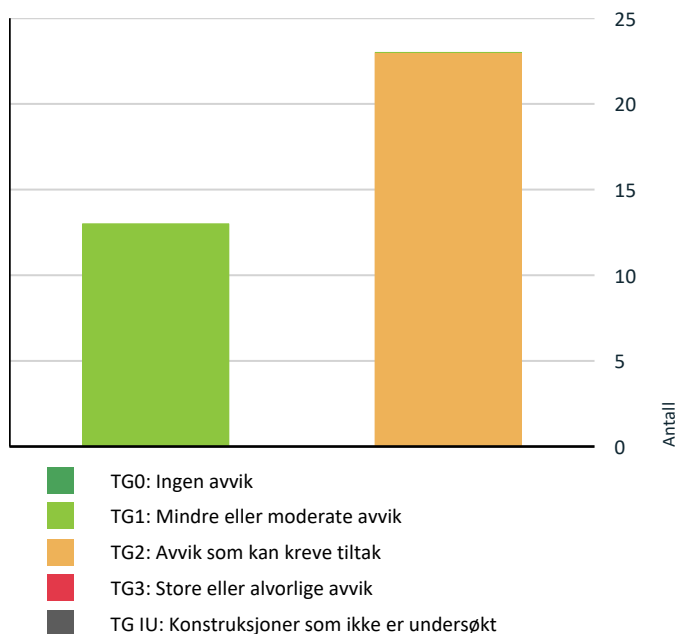
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er foreløpig ikke forelagt tegninger, og dokumentkontroll er følgelig ikke gjennomført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Selv om det ikke er registrert synlige avvik av betydning utover det som kan betraktes som normal og forventet slitasje/elde, må man likevel være oppmerksom på at tekkingen har oppnådd en relativt høy alder, og at forventet levetid for denne typen materialer er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Det anbefales å overvåke taktekkingen jevnlig og vurdere utskiftning innen rimelig tid, da materialets forventede levetid er oppnådd. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Renner er ikke kontrollert for ev. lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør etableres luftespalte mellom kledning og vindtetting for å sikre tilstrekkelig ventilering. Konsekvensen av manglende lufting er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Fuktskjolder rundt taggjennomføring indikerer at det tidsvis har forekommet inndriv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Avviket vurderes som beskjedent og utgjør ingen umiddelbar risiko for skadeutvikling.

Stikkmålinger i treverk med fuktindikator viser ingen avvik, men forholdet bør likevel følges opp. Kontroll fra undersiden anbefales i forbindelse med ekstreme værforhold, som kraftig vind kombinert med slagregn eller snødrev.

Eventuelle tiltak bør gjennomføres fra utsiden, noe som kan innebære utskifting av beslag eller lignende, for å unngå fremtidig fuktinntrengning og skade på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (vinduer over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte isolerglass ved befaringen.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Det ble observert symptomer etter fukt på vindu på soverom mot vest i 1. etasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Det er også observert noe ufagmessig montering av vannbrett på enkelte vinduer. Vannbrett har ikke fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av eldre vinduer, spesielt med tanke på lukkemekanismer, pakninger og isolerglass, for å redusere risiko for punktering, varmetap og fuktskader.

Fuktsymptomer på vindu på soverom mot vest bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt skifte vindu for å unngå utvikling av råte eller ytterligere fuktskader.

Det bør også påregnes utbedringer av vannbrett som ikke har fall, for å unngå at vann blir stående mot treverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 – Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år.

Det er registrert noe svelling og flassing av maling på dørblander, samt noe ufagmessig tetting i nedkant. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteegenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert sliping og maling av dørblander, samt utbedring av ufagmessig tetting i nedkant. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med spaltetekke i tre og rekkverk med stående kledning. Markterrasse med spaltetekke i tre.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig terrengtrapp i betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og fliser. Veggene har tapet, malt panel, malte plater og betong. Innvendige tak har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er registrert en del slitasje og merker i laminat i 1. etasje, spesielt på soverom og stue. Det er også registrert en del krymp på panel på vegger, som gir striper som ikke har maling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater er av mer kosmetisk art, men bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket estetisk og funksjonell standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik etter tilsyn fra brann- og feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales dialog med nåværende eier, for å avklare forhold rundt utbedring av avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritt eksponert betong i store deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det ble indikert noe fukt ved fuktsøk, da spesielt i overgang gulv/yttervegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fuktransport i murkonstruksjoner.

Dette kan være flere årsaket (ev. kombinasjon av flere forhold) av aldringsslitt drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/fuktikring). Det legges også til grunn kapillære oppsug fra grunnen. Det anføres at det på den tiden ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn og det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Tiltak som er beskrevet under disse postene vil også kunne være relevant for tilstanden i kjelleren/underetasjen. Dersom man i fremtiden ønsker å søke bruksendring kjeller (innredning til boligformål), må man regne med at det vil være behov for fuktsikrende tiltak som også kan innebære tiltak på drenering/utvendig fuktsikring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble etablert/oppgradert rundt 2007 i regi av tidligere eiere. Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Ifølge tidligere eiers egenerklæring så ble arbeidene utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert noe kalkdannelse på gulvfliser mot yttervegg, som indikerer at vann har blitt stående, på grunn av det ikke er fall på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør utbedres fallforhold til sluk og eventuelle bom i gulvfliser for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader i tilstøtende rom.

Som umiddelbart tiltak i påvente av oppgradering, så bør det fuges mot dørterskler.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

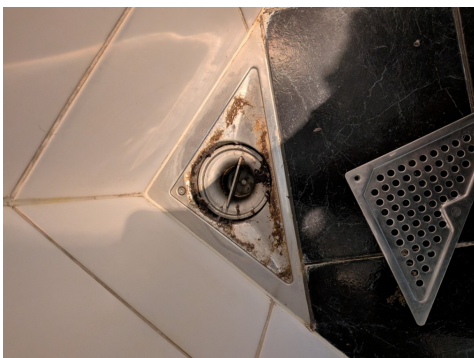
TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på at skjulte tettesjikt er nærmere 20 år og med ukjent tilstand og restlevetid, bør det påregnes behov for totalrenovering av våtrommet innen rimelig tid.

Selv om det er støpte konstruksjoner med liten skaderisiko i hele eller deler av våtrommet, anbefales det likevel som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering/renovering av våtrommet å etablere lukket kabinett. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må også presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet. Det bør også utføres regelmessig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre at det til enhver tid god avrenning i sluket.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med under- og overskap med slette fronter. Heldekkende servantplate med to vasker og 1-greps blandebatteri. Speil med integrert lys. Dusjhjørne i glassbyggerstein med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er registrert noe svelling på sokler på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring. Det bør imidlertid etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Sokler på innredning bør utbedres/skiftes for å unngå ytterligere forringelse.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble etablert/oppgradert rundt 2011 i regi av tidligere eiere.
Selger har ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon som angir nøyaktig tidspunkt eller hva som eventuelt ble utført. Selger har heller ingen videre kunnskap om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Rommet er ikke belastet med bruksvann, men det bør fuges mot terskel for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å nå tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med under- og overskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser over kjøkkenbenk. Integriert oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap. Ventilator over plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i benkeplate under kjøkkenvask og enkelte skader i laminering.

Det er registrert at avløpsrør er utbedret med tape. Det er ukjent om det er pga. lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av benkeplate, samt undersøkelse av avløp/vannlås.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Vegghengt servant og speil. Toalett.

Panelovn og Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannstank skal ha fast tilkobling og ikke via stikkontakt.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 Det er utført vesentlige oppgraderinger av el-anlegget i forbindelse med renovering i 2007, ifølge tidligere eiers egenerklæring.

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

Ja Ifølge tidligere eiers egenerklæring.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

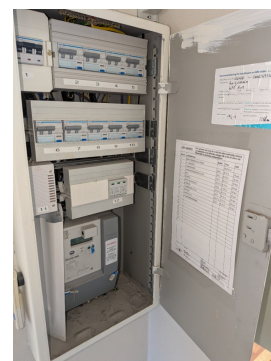
Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell med planerte løsmasser.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977. Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drenerør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG2 benyttes når det er sannsynlig at dreneringen er over 30 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av terrengfall inn mot bygget avhenger også av tilflytte masser, type overflater, ev. hvordan overflatevann ledes bort. Dette er også forhold som også må ses i sammenheng med drenering og byggegrunn (ev. avvik beskrevet under post for "rom under terreng"). Vær spesielt obs når det er frost og is/snø på bakken og etter store nedbørsmengder.

Ideelt sett bør terrenget anordnes slik at overflatevann ledes bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radonmåling, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69			69	12
Kjeller	63			63	49
SUM	132				61
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Vindfang, bod, soverom, bad, vaskerom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er foreløpig ikke forelagt tegninger, og dokumentkontroll er følgelig ikke gjennomført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Marianne Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	32	153		0	1307.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogvangvegen 41

Hjemmelshaver

Helland Marianne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	29.04.2026	Undertegnede er ikke forelagt byggetegninger.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.