

Tilstandsrapport



Enebolig



Briskeveien 24, 3320 VESTFOSSEN



ØVRE EIKER kommune



gnr. 39, bnr. 317

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 16481-1448

Referansenummer: GW4855

Autorisert foretak: Øivin Kristoffersen

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Kristoffersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øivin Kristoffersen

Firma Øivin Kristoffersen er ett enkelt-mannsforetak.

Jeg er utdannet bygmester og takstmann.

Siden ca 1998 har jeg kun jobbet med taksering og har spesialisert meg på tilstandsrapportering og verditaksering av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger og tomter.

Jeg utfører også forhåndstaksering av samme type boliger.

Mitt geografiske område er i all vesentlighet Buskerud fylke med spredte oppdrag i tilstøtende kommuner i Vestfold/Telemark.

Fra ca år 2001 til 2020 var jeg også ansatt i ett av Norges største skade-forsikringsselskap med fagområde takst og saksbehandling av skader i boliger og fritidsboliger.

Rapportansvarlig

Øivin Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

oivink@broadpark.no

934 80 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk innredet bolig oppført i en etasje over vesentlig innredet kjeller.

Iflg. opplysninger som er utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget, ble bygge-arbeidene på boligen påbegynt i april måned 1979 og det ble utstedt midlertidig bruks-tillatelse datert 13.12.1979.

Iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. “

I forbindelse med salget har kommunen utstedt byggetegninger av boligen. Det er diverse avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet, vesentligst i kjelleren hvor flere rom som i utgangspunktet er beskrevet som tilleggsdel/S-rom, er innredet og bruksendret som hoved-del/P-rom. Denne type bruksendringer er arbeider som skal omsøkes og godkjennes av Øvre Eiker kommune.

Det er også enkelte fasade-endringer som montering av nytt vindu i spisestuen og takoverbygg i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren.

Nåværende eiere har bekostet betydelige oppgradering,- og påkostningsarbeider på boligen etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020. De vesentligste innvendige arbeidene synes å være nytt badetrom i 1. etasje, ny kjøkkeninnredning inkl. integrerte hvitevarer, diverse nye innvendige gulv, vegg,- og himlingsflater, diverse nytt røropplegg for vann og avløp inkl ny varmtvannstank samt vesentlige påkostningsarbeider med bygningens elektriske anlegg.

Utvendig er det montert flere nye vinduer, taktekke inkl lekter og tettesjikt, hoved-dør og glass-rekkverk på verandaen. Oppramsingene er ikke ut-tømmende.

Bygningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og ved befaring ble det ikke registrert skader eller avvik med umiddelbart behov for påkostningsarbeider.

For øvrig viser jeg til beskrivelse og tilstandsvurdering under hver enkelt bygningsdel.

Eier har etablert boligmappe hvor det er lastet opp en rekke dokumenter, fotos, fakturaer m.m.

Eiendommen har 1/18 eierandel i matrikelnr. 39/334 som er fellesareal for garasjer. Det medfølger garasje i rekke med plass til en bil.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I forbindelse med salget har Øvre Eiker kommune utstedt tegninger av boligen. Det er avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet. De vesentligste avvikene er i kjelleren hvor de fleste rommene er beskrevet som boder, men som eier/tidligere eier har bruks-endret fra tilleggsdel til hoved-del, fra S-rom til P-rom. I tillegg er det etablert dusjbad i kjelleren.

Denne type ominnredningsarbeider og bruksendringer av rommene er arbeider som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

I spisestuen er det montert vindu som ikke er inntegnet.

I 1. etasje er det bygget tak over utvendig trappenedgang til kjelleren og ett inntegnet toalettrom er ikke bygget/er fjernet og gulv-arealet er tillagt dusjbadet.

Ovennevnte er fasade-endringer som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

Garasje i rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger i forbindelse med salget/meglerpakken.

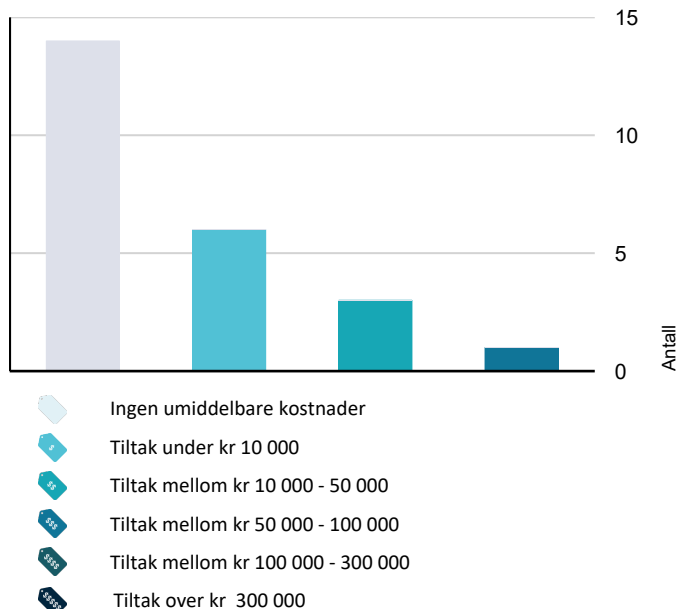
Sammendrag av boligens tilstand

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

På oppdrag fra Frida og Benny Otto Børsting foretok undertegnede takstmann befaring på eiendommen 20.05.2025. Mandatet for befaringen var å utarbeide tilstandsrapport av boligen i forbindelse med at eiendommen skal selges.

Tidvis tilstede ved befaringen var eier Benny Otto Børsting som ga diverse opplysninger om boligen og eiendommen som helhet. Eier har også utarbeidet beskrivelse over hva de har utført av vedlikehold og påkostningsarbeider på boligen etter at de kjøpte og overtok eiendommen for ca 5 år siden. I tillegg har jeg hentet diverse opplysninger i dokumenter som er utstedt fra Øvre Eiker kommune/"meglerpakken" i forbindelse med salget.

Alle opplysninger som er gitt av eier og som er hentet fra kommunale opplysninger har jeg lagt som forutsetninger for beskrivelsen og utarbeidelsen av rapporten.

Ved befaring var boligen bebodd og fullt møblert med de naturlige begrensninger i besiktigelsen som det naturlig

Jeg har gjennomgått eiers egenerklæring og ikke registrert vesentlige avvik fra egne registreringer. Det forutsettes at egenerklæringen følger vedlagt i salgsprospektet.

Denne rapporten er grundig lest av eier og alle opplysninger som er beskrevet "iflg. eier" er godkjent av eier som korrekte opplysninger.

Dersom potensielle kjøpere av eiendommen har spørsmål til denne tilstandsrapporten kan de kostnadsfritt kontakte meg/takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Beslag på vannbrett m.m.

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Baderom m/toalett > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjbad m/toalett > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusjbad m/toalett > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Byggeåret er hentet fra opplysninger fra Øvre Eiker kommune som har opplyst at byggearbeidet ble igangsatt i åril måned 1979 og at det ble utstedt midlertidig bruks-tillatelse datert 13.12.1979.

Standard

Bygningen har "vanlig god boligstandard" for bygninger som ble oppført for ca 45-46 år tatt ibetraktning.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Nåværende eier har modernisert og påkostet boligen betydelige midler etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020.
---------------	---

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket på boligen er tekkt med betong-takstein. Tettesjiktet under taktekket er en type underlagsduk som på fremlagt foto har påskriften "D-polyester".

Iflg. eier ble det montert nye taksteinslekter, sløyfer, underlagsduk og taktekke i 2022.

I tillegg er det montert mønebånd og fuglebånd.

Det er opplyst at arbeidene ble utført av profesjonelt håndverksfirma og diverse dokumenter, faktura og fotos er lastet opp i boligmappa.

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot, stående i stige. Besiktigelsespunktene ga god oversikt over taktekket og av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt befarings ved fysisk å ta seg opp på taket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Foto viser forholdene under taktekket.



Oversiktsfoto av taktekket.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastisert stål materiale. Takvannet fra hoved-delen av yttertaket blir ledet til rør. Det har ikke fremkommet opplysninger som "sier noe" om hvor vannet blir ledet videre. Tilsvarende type materiale i beslag i ventilasjonskasser, pipebeslag samt stigetrinn på yttertaket.

Iflg. eier ble stigetrinnene samt nedre del av pipebeslag og ventilasjonskassene ny-montert samtidig med nytt taktekke i 2022. Alder på takrenner, nedløp og øvrige beslag på yttertaket er ikke opplyst, men har blitt ny-montert før nåværende eiere kjøpte og overtok eiendommen.

Ved befarings takrenner og alle beslag på yttertaket besiktiget fra bakkenivå samt fra takfot i den ene gavlen, stående i stige. Takrennene ble ikke takrennene testet med tanke på fallretning og tetthet.

På generelt grunnlag er det viktig at takrenner jevnlig blir rensket og at det utføres jevnlig tilsyn med takrenneskjøter og utbedrer disse ved evt. uttetheter i skjøtene.

Tilstandsrapport



Foto viser at takrenne-nedløpet/takvannet fra hoved-taket blir ledet til rør.

! TG 2 Beslag på vannbrett m.m.

På vannbrettene i forbindelse med vinduene, beslag under ytterdører samt evt andre beslag i forbindelse med veggene synes i vesentlig grad å være i plastisert stål materiale. Det kan ikke utelukkes at enkelte beslag er i malt sink materiale og i så fall fra byggeåret. For øvrig synes beslagene å ha flere forskjellige aldre.

I forbindelse med takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren er det takrenner, nedløp i plastisert stål. Alder på elementene er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte beslag har stedvis avflakkinger av plast-belegget.

Jeg anbefaler også at takvannet/takrenne-nedløpet fra takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren blir ledet i tette rør bort fra grunnmuren. Dette selv om takvannet fra denne delen av bygningen har begrenset takflate.

For øvrig gjelder samme informasjon og anbefalinger som er beskrevet under punkt "nedløp og beslag"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider og avflakkingene på vannbrettbeslagene er så langt å definere som kosmetiske.

Imidlertid vil avflakkingene tilta over tid, noe som kan medføre utettheter i overgang beslag/trematerialer.

Det vil medføre begrensede kostnader å lede takvannet bort fra bygningen og jeg har ikke vurdert kostnader til dette arbeidet.



Foto viser takrenne-nedløp som avsluttes med utkaster ved grunnmuren.



Foto viser vannbrettbeslag med avflakkinger

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren består av trekonstruksjoner, type bindingsverk som ut fra byggeåret forutsettes å være isolert med mineralull.

Utvendig er veggene påmontert porøs, asfaltert plate og stående trepanel, type "tømmersmannspanel"

Jeg forutsetter at konstruksjonene og den vesentligste delen av utvendig trepanel er fra byggeåret, men stedvis noe trepanel av nyere dato i forbindelse med endring av vindu/vindu-størrelse i våtrommet.

Iflg. eier ble utvendig trepanel sist overflatebehandlet i 2020/2021 da det samtidig ble skiftet farge på trepanelet og tilhørende belistninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig trepanel som forutsettes å være fra byggeåret er ikke skråskåret i nedkant.

Ved kontrollerte punkter er det ikke etablert lufting bak trepanelet. Stedvis mindre riss/sprekker er å definere som "normalt" for denne type utvendig trepanel med alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å utbedre manglende lufting bak trepanelet samt skrånkjære trepanelet som enkeltstående tiltak. Imidlertid er det viktig at kuttflatene i trepanelet blir grundig overflatebehandlet. Når trepanelet en gang i fremtiden skal fornyes bør påpekte avvik utføres.

Ved befaring ble det ikke registrert definerte skader eller avvik som følge av ovennevnte anmerkninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser nedkant av stående utvendig trepanel som ikke er skrånkjært

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningen har valmet tak-konstruksjon av fabrikkproduserte W-takstoler. Undertak av rupanel. Tak-konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsene. I gangen er det luke til inspeksjonsloft.

Loftskillet er isolert med byggeårets mineralull. På kontrollert punkt fremkommer diffusjonssperre/bygningsplate mellom isolasjonen og himlingen.

Det påpekes at denne type luker ikke tetter tilstrekkelig for å hindre en viss mengde varmluftslekkasje til loftet i den kalde årstiden.

Ved befaring ble det registrert musefelle og muse-eskrementer på loftet. Jeg har ikke utført kontroller for å sjekke om mus har påført bygningen skader evt. omfanget av skadene. I.o.m. det ikke er dokumentert skader som følge av mus, har jeg heller ikke vurdert mus på loftet som avvik.

Det presiseres at eierne har rekvirert firma Pelias, som har spisskompetanse på denne type dyr, og som foretok befaring 07.01.2021. De har utarbeidet rapport hvor det fremkommer, klippet og limt fra rapporten :

Alle hjørner utvendig var det åpninger, huset er av eldre type, fant kun gammel museavføring i huset. Usikker på om det er aktivitet på nåværende tidspunkt. Jeg forutsetter at rapporten kan overdras til nye eiere.

Iflg. eier har de utført tiltak for å hindre mus i å komme inn i boligen og de har ikke registrert mus etter at tiltakene ble utført.

TG 1 Vinduer

I soverommene, baderommet og spisestuen er det glidehengslede trevinduer, type H-vindu, med to lag isolerglass. Vinduene synes å ha forskjellige produksjonsår og Isolerglassene har istemplet produksjonsår 2018 og 2020. Iflg. eier ble vinduene ny-montert i ca 2020/2021.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - 2

I kjøkkenet er det to stk. to-veis åpningsbare trevinder av fabrikkasjonsmerke "Nor Dan". I stuen er det faste karmen. Vinduene har 3 lag isolerglass.

I kjelleren er det trevinduer med topphengte rammer og to lag isolerglass.

Jeg forutsetter at alle vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med alder ca 45 år har vær,- og bruks-slitasje på tettelister og betjningsmekanismer.

Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder kan ikke snarlige punkteringer utelukkes.

Kjellervinduene er ikke innpusset med dryppkant under bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for høy alder synes det ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider.

TG 2 gis i all vesentlighet på grunn av generell alder og med påregnelighet for snarlig punktering av isolerglassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser lite gunstig innpussing av kjellervindu.

TG 1 Dører

Hoved-døren til boligen er av fabrikkasjonsmerke Swedoor og i glatt fargelakkert utførelse. I dørbladet er det glass-felt med to lag isolerglass. Nåværende eiere har også bekostet montering av ny dør ved utvendig adkomst til kjelleren. Utvendig side på dørbladet har de egenmalt for at begge ytterdørene på denne side av bygningen skal ha tilnærmet samme farge.

Iflg. eier ble begge dørene ny-montert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

I stuen er det heve/skyvedør fra Strømmen fabrikker. I døren og sidefeltet er det to lag isolerglass med istemplet produksjonsår 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heve/skyvedøren er fra byggeåret og med alder ca 45 år er det normal bruks-slitasje på tettelister, trinser og betjeningsmekanismer. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder er det påregnelig at snarlige punkteringer kan skje. Det påpekes også avvik i anslaget mellom karm og den "bevegelige vogna" i dette feltet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved befaring ble det ikke registrert direkte skader eller avvik med behov for umiddelbare påkostningsarbeider. Konsekvensen av eldre ytterdører, med slitte tettelister, er at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved ankomsten til boligen er det delvis takoverbygget veranda med gulvflate ca 7 kvm. Konstruksjonen består av betong, påmontert skiferlignende fliser og fundamentert på piler. Rekkverk i stål materiale som nylig er rensket og lakkert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra stuen og terrenget er det adkomst til delvis takoverbygget veranda med gulv-flate ca 15 kvm. Gulv-konstruksjonen består av trematerialer. Mellom gulv-konstruksjonen og terrenget er det montert liggende trepanel noe som naturlig hindret innsyn under verandaen og besiktigelse av type fundamenter. Det er likevel grunn til å forutsette at konstruksjonen er fundamentert på piler eller blokker. (dog ikke konstantert)

Fra verandaen er det enkel plassbygget tretrapp til terrenget.

Montert glassrekkverk som iflg. eier ble ny-montert i 2024.

Alder på gulv-konstruksjonen er ikke opplyst.



Oversiktsfoto av veranda med glass-rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Ved ankomsten til boligen er det ståltrapp. Trappen er nylig rensket og lakkert.

Jeg anbefaler at det blir montert håndlist på trappen, men har ikke registrert dette som direkte avvik.

TG 1 Andre utvendige forhold

I forbindelse med de store vinduene i stuen er det montert utvendige screen som betjenes med fjernkontroll. Iflg. eier ble solavskjermingen ny-montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater - 2

Etterfølgende beskrivelse omfatter enkelte vegg-flater i enkelte rom samt himling i stue/allrom i kjelleren :

Pussede, malte vegg-flater
Malte ruteplater i himlingen.

Iflg. eier ble vegg-flatene overmalt i ca 2020/2021.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg : Sprekkdannelser i igjenklede åpninger over dører i kjelleren. Stedvise sprekkdannelser i malte flater. Himlingen i stuen/allrommet har avvik i skjøtene og generelt "heng" på platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være umiddelbart behov for utbedring av de påpekte avvikene, men vet oppussing bør himlingsplatene innfestes bedre og sprekkdannelsene bør utbedres.

Årsaken til "heng" på denne type plater er sannsynligvis at platene ikke er innfestet på "kortsiden"

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Foto viser eksempel på sprekk igjenkledd område over dør.



Foto viser sprekkdannelse i vegg ved utvendig adkomst til kjelleren.

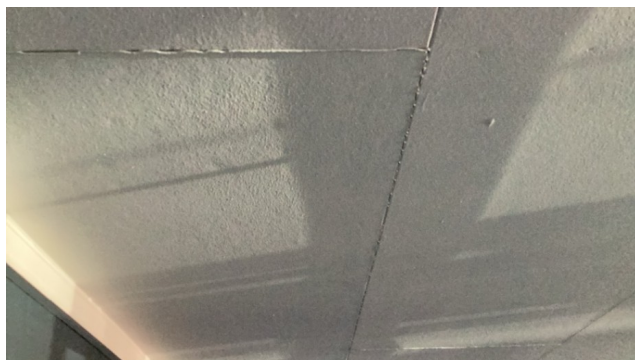


Foto viser avvik i skjøtene på himlingsplatene i stue/allrom. Platene har "heng" noe som ikke fremkommer på foto.

TG 1 Overflater

Etterfølgende beskrivelse omfatter innvendige gulv,- vegg,- og himlingsflater i de vesentligste "tørre rom" i boligen :

Gulv-flater.

1. etasje : Vesentlig laminat. Vinyl-belegg i entreen.

Kjeller : Keramiske fliser og vegg til vegg tepper.

Vegg-flater.

1. etasje : Vesentlig malte plater. Stedvis plater med tapet.

Kjeller : Vesentlig pussede, malte flater. Stedvis en type plater/panel-lignende malte plater.

Himlinger.

1. etasje : Malt plater.

Kjeller : Malte ruteplater.

Iflg. eier ble følgende flater ny-montert i 2020/2021.

Nye gulvflater i hele 1. etasje samt nye tepper i trapperom og kjøkken i kjelleren. Nye gulvfliser i boden ved vaskerommet.

Alle vegg-flatene i 1. etasje ble fornyet med sparkling, maling og tapetsering.

Alle vegg-flatene i kjelleren ble overmalt.

Himlingene i 1. etasje ble fornyet med malte gipsplater.

Flatene fremstår generelt i god teknisk tilstand.

Jeg velger likevel å påpeke følgende :

Vegg til vegg teppene er relativt enkelt innfestet til underlaget og har stedvis bulker/skrukninger.

Stedvis sprekkdannelse i malte vegg-plater.

Ved befaring var boligen fullt møblert og det ble ikke flyttet på møbler, løsøre etc. Iflg. eier er det ikke avvik på de deler av flatene som skjules av møbler, tepper etc. og som evt. vil oversi det man kan definere som "normal bruks-slitasje"

Samlet sett er avvikene meget begrenset sett i forhold til de totale flatene og det synes ikke behov for umiddelbare vedlikehold,- og/eller påkostningsarbeider.

Jeg har derfor vurdert ovennevnte flater samlet sett til TG 1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv-konstruksjonen i kjelleren består av betong. Uvisst med isolering. Etasje-skilleren består av trebjelkelag. Uvisst med isolering.

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.

Ved befaring ble gulvflatene i stue, spisestue, kjøkken og gang i 1. etasje samt stue/allrom og kontor i kjelleren høydemålt med laser. Det ble målt på tilfeldig valgte målepunkter og det ble registrert avvik mellom 10-15 mm hvorav det vesentligste avviket er i stuen i 1. etasje, rommet som også har størst gulv-areal.

Ut fra gulvflatenes størrelse, konstruksjonenes alder og byggeskikk, er de registrerte avvikene innenfor det som kan sies å være "normale avvik". Registrerte avvik medfører ikke reduksjon i rommenes "naturlige" bruk.

Ved befaring var boligen fullt møblert. Det ble ikke flyttet på møbler, løsøre etc. noe som naturlig begrenset målingene på flere steder. Jeg kan derfor ikke utelukke at det kan registreres større høyde-avvik dersom det blir foretatt nye målinger etter at boligen blir tømt for innbo/løsøre.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre og det har ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer at det har blitt utført radon-målinger i boligen.

Iflg. dokumentet "områdeanalyse" som er utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget, er området registrert som "vær oppmerksom på radon"

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger i bolig til eget bruk. Jeg anbefaler likevel at nye eiere foretar radonmålinger i boligen. Vurdert kostnads-estimat omfatter radonmålinger i boligen. Kostnader til evt. radon-reduserende tiltak i er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det leca-pipe med to røykløp. I stuen i 1. etasje er pipen forblendet med tegl som er malt. Pipen er kun pusset over yttertaket.

I stuen i 1. etasje er pipen tilknyttet kombinert ovn for fyring med og parafin. Ovn er av fabrikasjonstype "Dovre" Alder på vedovnen er ikke opplyst.

Iflg. eier er parafinrør fra tank til ovn fjernet av firma som er spesialister på denne type arbeider.

Iflg. opplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/feierseksjonen ble det avholdt tilsyn av pipe og ildsted datert 18.03.2019. Det ble ikke registrert avvik.

I rapporten fremkommer at det kun er ett av to pipeløp som er i bruk og at pipen er rehabilitert med stålrør. Det foreligger ingen annen dokumentasjon på montering av stålrør som er søknadspliktige arbeider og hvor det skal søkes ferdigattest når arbeidet er utført og ferdigstillet.

I rapporten fremkommer også at siste feiing ble utført 07.09.2022.

Det er ikke registrert avvik på pipe og ildsted. Jeg anbefaler likevel nye eiere å montere heldekkende pipebeslag over yttertaket, noe som vil redusere fukt-belastningen som oppstår på pipen ved slagregn og snø.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv-flatene i kjelleren består av keramiske fliser og vegg til vegg-tepper. Vegg-flatene består i all vesentlighet av pussede, malte flater. I trapperommet er veggene på grunnmuren innforet og påmontert trepanel. Det var i dette området det ble utført hulltaking.

Måling med fuktindikator ved innstikk av elektrodene i nedre spikerslag viste ikke forhøyet fuktighet, ca 9 % fukt-kvote.

Iflg. eier var det stedvis overflateavvik på nedre del av grunnmursflatene da de kjøpte og overtok eiendommen. Det ble videre fortalt at de foretok pussing og maling av de aktuelle overflatene i ca 2020 og at det etter den tid ikke har blitt registrert tilsvarende avvik på grunnmursflatene.

Eier mente at tidligere avvik skyldes kondens som følge av at store tunge møbler/gjenstander var plassert tett inntil vegg-flatene.

Ved befaring fremstod de aktuelle vegg-flatene i generelt god teknisk tilstand.

Jeg har ingen ytterligere kommentar til eiers registreringer og vurdering.

! TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det malt tretrapp fra byggeåret. Iflg. eier ble trappen vedlikeholdt/malt i 2020/2021.

I forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren er det trapp i betong evt. annen murt konstruksjon, påmontert keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper gjelder begge trappene. De øvrige anmerkningene gjelder tretrappen mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Jeg forutsetter at årsaken til manglende håndløper i forbindelse med innvendig trapp mellom etasjene er at bredden på trappeløpet vil bli redusert.

Jeg anbefaler at åpninger mellom trinnene blir redusert ved å montere egnede lister under trinnene. Åpningene bør ikke være større enn 10 cm.

Konsekvensen av store åpninger kan være at mindre barns skader seg.

Vedr trappen i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren bør det monteres håndløper på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Foto av trapp i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren hvor det ikke er montert håndlister



Foto viser innvendig trapp med åpninger mellom trinnene på ca 135 mm. Foto viser også manglende håndlist

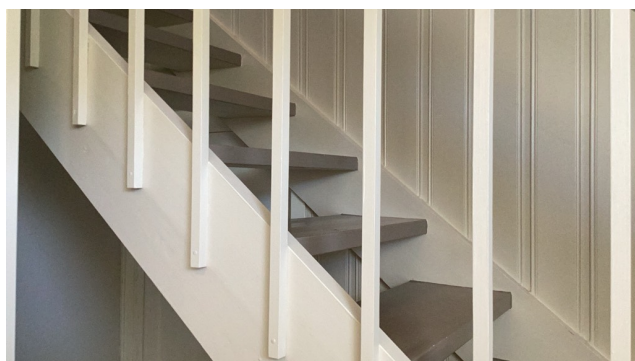


Foto viser innvendig trapp med åpninger mellom spilene på rekkverket på ca 135 mm.

! TG 1 Innvendige dører

I 1. etasje er det vesentlig 2-speils hvit-lakkerte dører av type Swedoor. Dørene har dempelister i karmene. Iflg. eier ble dørene ny-montert i 2020/2021.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG 2 Innvendige dører - 2

Mellom stue/gang og mellom stue/kjøkken er det skyvedører med glatte, egenmalte sider.

I kjelleren er det diverse type dører, vesentlig 3-speils egenmalte dører med sponfyllinger.

De fleste dørene, med unntak av døren til våtrommet" er av "eldre dato, sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører subber i karm/terskel og bør justeres. Enkelte dører har stedvis sprekkdannelser og overflateavvik.

Det påpekes at dørene har flere forskjellig type hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedøren i kjøkkenet har vesentlig avvik og tendenser mot TG 3.

Samlet sett har jeg vurdert ovennevnte dørers tekniske tilstand til TG 2.

Kostnadsestimat: Under 10 000

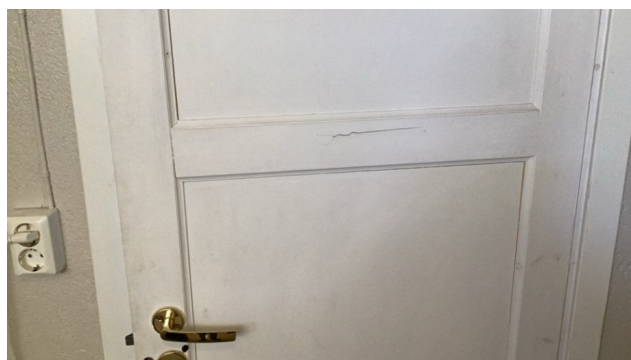


Foto viser dørblad med sprekk.



Foto viser skjevheter vedr. skyvedøren til kjøkkenet.

! TG 1 Andre innvendige forhold

I det største soverommet i 1. etasje er det skyvedørsgarderobe fra Ikea. Skapet har praktisk innredning og i frontene er det speiler.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Alder på våtrommets flater og fast-monterte installasjoner er ikke kjent, men forutsettes å være av "eldre dato".
Gulv av betong påmontert keramiske fliser.
Vegg-flater av vesentlig pussede, malte flater, en vegg med trepanel.
Himling av malte ruteplater.

I rommet er det røropplegg for vaskemaskin og skyllekar/vaske-kum i stål materiale.
I tillegg er det enkelte andre fastmonterte bygningselementer som blir beskrevet og omtalt under andre punkter i denne rapporten.
Rommet oppvarmes med elektrisk, vegg-hengt panelovn.
Ventilasjon vi 5 " tallerkenventil i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg-flater av vesentlig pussede, malte flater, en vegg med trepanel.
Himling av malte ruteplater.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv av betong påmontert keramiske fliser.
Rommet oppvarmes med elektrisk, vegg-hengt panelovn.
Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt.

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 avvik:

Det er ikke etablert vanntett overgang mellom gulv og vegger.

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.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt.

Gulv-flisene har stedvis betydelige tanninger og "dype" flisfuger.

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider, men jeg anbefaler at vannsøl på gulvet blir begrenset til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet ved skyllekummen er det avløps-sluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer ingen synlig membran ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen synlig membran/slukmansjett i sluket og det er ikke montert mansjetter på rør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Dersom gulvet skal defineres som ett vanntett gulv i våtrom må eksisterende gulv-flate fjernes, gulvet må sparkles med preakseptert fall mot sluket, det må monteres membran inkl slukmansjett og rørmansjetter, det må sikres vanntett overgang gulv/vegg og det må monteres nye fliser evt. annen egnet overflate.

På bakgrunn av ukjent alder på avløps-sluket bør dette fornyes samtidig.

Ved forsiktig bruk, med dertil begrenset vannsøl på gulvet vil det eksisterende gulvet fortsatt kunne fungere i flere år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Foto viser ingen mansjetter på røroppstikk i gulvet



Foto viser ingen synlig membran i sluket

Tilstandsrapport

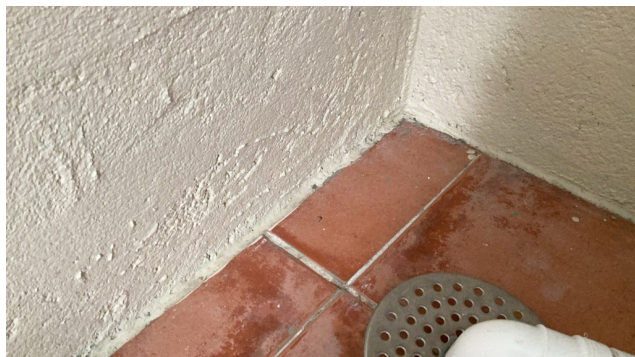


Foto viser ingen membran eller annen type vanntett overgang mellom gulv og vegg

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det røropplegg for vaskemaskin og skyllekar/vaske-kum i stålmateriale.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

I rommet er det naturlig ventilasjon via 5" tallerkenventil i himlingen samt klaff-ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto viser tallerkenventil i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble boret i vegg mellom våtrommet og tilstøtende bod.

Boringen ble utført i motsatt del av våtrommet sett i forhold til rør/vannopplegget i rommet på grunn av til-liggende konstruksjoner. De tre andre veggene i rommet består av pusset leca eller annen type murkonstruksjon.



Foto viser fuktmåling ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg. Målingene viste ikke forhøyet fuktighet, ca 6-7 % fukt-kvot.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALET

Generell

Iflg. eier, referert fra forrige eier, ble dusjbadet i kjelleren etablert i ca 2012. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran-arbeidene eller de øvrige arbeidene i våtrommet.

Gulv av påstøpt betong påmontert keramiske fliser. Montert sokkelflis. Vegg-flater av flislignende laminatplater.

Himling av malte plater.

I rommet er det heldekkende dusjkabinett, gulv-montert toalett og servant. I tillegg vegg-hengt skap og "høyskap" med glatte, hvite fronter. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i ytterveggen.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALET

! TG 1 Overflater vegg og himling

Vegg-flater av flislignende laminatplater.

Himling av malte plater.

Tilstandsrapport



Foto viser plate i himlingen som er skrudd til underlaget og ble ikke demontert ved befaring. Årsaken til monteringen er ikke kjent.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

① TG 2 Overflater Gulv

Gulv av påstøpt betong påmontert keramiske fliser. Montert sokkelflis. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme. Fra overkant gulv-flis ved dørterskelen til overkant slukrist er det ca 15-16 mm fall på gulvet mot sluket.

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 ikke synlig membran mellom dørterskelen og terskel-listen.

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.

På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene og begrenset fall på gulvet anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

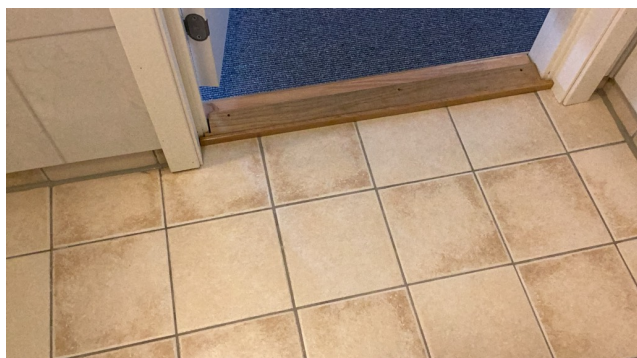


Foto viser ingen synlig membran mellom dørterskel og terskel-listen.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

① TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet under dusjkabinettet er det avløpssluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer synlig membran evt. slukmansjett ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av begrenset plass mellom dusjkabinettet og servant/toalett er det utfordrende å komme til sluket for rengjøring.

Det er ikke montert rørmansjetter på avløpsrør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig at denne type avløps-sluk jevnlig blir rensket for hår etc.

På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser ingen rørmansjetter på røroppstikk i gulvet



Foto viser knivspiss som peker på synlig del av membran/slukmansjett ved klemringen i sluket

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

① TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det heldekkende dusjkabinett, gulv-montert toalett og servant.

I tillegg vegg-hengt skap og "høyskap" med glatte, hvite fronter.

I rommet er det synlige vannrør i forniklet utførelse.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

① TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon via elektrisk styrt avtrekksvifte som er montert i ytterveggen.

Til-luft via åpning mellom dørblad og dørterskel..

Tilstandsrapport

KJELLER > DUSJBAD M/TOALET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble boret i veggen mellom våtrommet og til-liggende gang/kjøkken.

Måling med fuktindikator ved innstikk i nedre spikerslag/bunnsvillen i veggen viste ca 13-14 % fukt-kvote.

Fukt-kvotene er i overkant av hva som kan defineres som "normalt" for målinger i denne type trekonstruksjoner dog ikke så vesentlige at de medfører umiddelbar fare for oppblomstring av muggdannelser eller soppvekster.

Ut fra de rådende forhold i våtrommet kan jeg ikke se at vanlig bruk av dusjbadet er årsaken til noe forhøyede fukt-kvoter noe som kan ha årsaksammenheng som følge av fuktoppsug fra til-liggende betong-konstruksjoner.

Jeg anbefaler at nye eiere foretar nye fukt-målinger om ett års tid for å sjekke om fuktigheten tiltar.



Foto viser måling med fuktindikator ved innstikk i nedre spikerslag/bunnsvillen i veggen og som viste ca 13-14 % fukt-kvote.

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

Generell

Iflg. eier ble våtrommet totalt fornyet i ca 2021. Arbeidene ble utført av håndverksfirma "Viken bygg og våtrom" og det er fremlagt faktura, fotos samt sjekklister som dokumentasjon.
Dokumentasjonen er lastet opp i boligmappa.

Gulv-flaten består av keramiske fliser. Dusjplassen er nedsenket ca en flistykkelse.

Vegg-flater av keramiske fliser.

Himling av malte plater imontert 3 stk. integrerte downlights.

I rommet er det dusjgarnityr i dusjplass avgrenset med svingbare glassdører, vegg-hengt toalett, innfliset badekar samt heldekkende servantplate over skuffeseksjon med profilerte, lysfargede fronter. Over servanten er det vegg-hengt skap i samme type som skuffeseksjonen. Skapet har fronter med speiler.

I rommet er det også vindu med to lag isolerglass. Glasset er påmontert en type "frostet film" for å hindre innsyn.

Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Til-luft via åpning mellom dørbblad og dørterskel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg-flater av keramiske fliser.

Himling av malte plater imontert 3 stk. integrerte downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-flaten består av keramiske fliser. Dusjplassen er nedsenket ca en flistykkelse.

Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Fra overkant gulv-flis ved dørterskelen til overkant sluk i dusj-plassen er det ca 35 mm fall på gulvet mot sluket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjplassen er det hjørne-sluk som er påmontert gulv-flis. I tillegg er det "standard" sluk i plast materiale under badekaret. Ved å fjerne slukristene fremkommer synlige membraner evt slukmansjetter ved klemringene i slukene. Tilkost til sluket under badekaret skjer via ventil i innflisingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlige rørmansjetter på røroppstikkene i gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Dersom det ikke utføres tiltak med å sikre røroppstikkene for utettheter bør vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

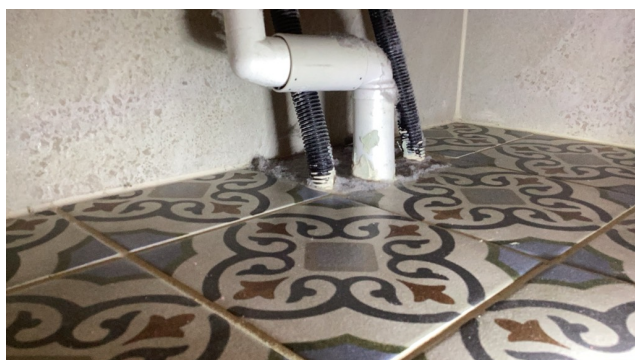


Foto viser ingen synlig rørmansjett på rør med oppstikk gjennom gulvet



Foto viser knivspiss som peker på membran/slukmansjett ved klemringen i sluket.



Foto viser kulepenn som peker på synlig membran ved klemringen i sluket under badekaret

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det dusjgarnityr i dusjplass avgrenset med svingbare glassdører, vegg-hengt toalett, innfliset badekar samt heldekkende servantplate over skuffeseksjon med profilerte, lysfargede fronter. Over servanten er det vegg-hengt skap i samme type som skuffeseksjonen. Skapet har fronter med speiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Foto viser at det er montert drenshull under toalettet for å synliggjøre evt. vannlekkasje i innebygget sistene.

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Til-luft via åpning mellom dørblad og dørterskel.
Iflg. eier er avtrekksviften fuktstyrt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble boret i vegg mellom våtrommet og entre, boringen ble utført bak dusjplassen.

Måling med fuktindikator, ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg, viste ikke forhøyet fuktighet, ca 6-7 fukt-kvote.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Foto viser måling med fuktindikator ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg ikke viser forhøyet fuktighet, ca 6-7 % fukt-kvote.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Montert arbeidsbenk over skap med glatte fronter i hvit laminat materiale.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål materiale.
Elementene er fra Ikea.
Montert frittstående komfyr som er å definere som innbo/løsøre og som ikke blir ytterligere kommentert i denne rapporten.
Iflg. eier ble innredningen ny-montert i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Oversiktsfoto av innredningen.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Over komfyren er det vegg-ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto viser komfyr og vegg-ventil.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

! TG 1 Overflater og innredning

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte, hvit-lakkerte fronter. I tre av frontene i overskapene er det glassfelter og i to skaper er det integrert belysning.

Laminat benkeplater med nedfelt oppvask-kum i porselen materiale.
Mellom benk,- og overskapene er det keramiske fliser.

I innredningen er det integrert platetopp med inductionsfunksjon, microbølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin av fabrikkasjonsmerke "Siemens" Videre er det kjøleskap av type Whirlpool samt fryseskap som iflg. eier er fra Ikea.

I tillegg er det trådløs komfyrvakt.

Iflg. eier ble kjøkkeninnredningen og hvitevarene ny-montert i 2020/2021.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Oversiktsfoto av kjøkkeninnredningen



Oversiktsfoto av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

! TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det ventilator som leder avtrekksluften ut av bygningen.

Iflg. eier er ventilatoren fra Ikea og ble ny-montert samtidig med montering av ny kjøkkeninnredning i 2020/2021.

Ventilatoren er knyttet til avtrekkskanal i plast materiale. Det har vært branntilløp i boliger med denne type kanaler fordi fett i kanalen kan ta fyr. Jeg anbefaler derfor at nye eiere skifter ut plast-kanalen til kanal i stål/metall materiale.

Jeg kan ikke se at ovennevnte er krav i h.h.t. forskrift og anbefalingen er fra min side kun et velmenede tips.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Foto viser at ventilatoren er koblet til avtrekkskanal i plast materiale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

I forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og nytt våtrom i 1. etasje ble det montert nye vannrør i plast materiale, montert som "rør i rør" opplegg.

I entreen er det montert fordelskapp.

Det er fremlagt faktura og annen dokumentasjon på at rørleggerarbeidene ble utført av autorisert rørleggerfirma.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert ventil/overløp fra fordelskappet for vannrørene.

Jeg har kontaktet utførende rørlegger som fortalte at det ikke var ønskelig med utløp/ventil i dusjsonen og avløpet fra skapet ble derfor koblet til sisterna på toalettet slik at evt. vannlekkasje i rør/vann inne i fordelskapp er ment å ha utløp i samme hull som er etablert for drenering av evt. lekkasjevann fra innbygget sisterna.

Rørleggeren understreket at den valgte løsningen ikke er en preakseptert løsning på denne type lekkasjesikringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg ser ingen teknisk mulighet til å endre den valgte løsningen uten at det medfører betydelige kostnader som vil påvirke hele våtrommet.

I.o.m. den valgte løsningen er skjult er det naturligvis ikke mulig å vedlegge foto av løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Vannledninger - 2

For uten vannrør i plast er det vesentlig vannrør i kobber materiale. Montert utekran.

I forbindelse med dusjbadet i kjelleren er det synlige, forniklede vannrør på veggene inne i rommet.

Det er grunn til å forutsette at vannrør i kobber er fra byggeåret, og at forniklede rør ble ny-montert da våtrommet i kjelleren ble etablert, noe eier har opplyst til å være i ca 2012. Nåværende eier har fått tidsangivelsen opplyst fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kobber med alder ca 45 år har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 gis for generell alder på innvendige vannrør i kobber og som forutsettes å være fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Avløpsrør

Iflg. eier ble det i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og nytt våtrom i 1. etasje montert delvis nye avløpsrør i plast/pvc-materiale.

Det er fremlagt faktura og annen dokumentasjon på at arbeidene ble utført av autorisert rørleggerfirma.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Foto viser stakeluke i plast/pvc-materiale.

! TG 2 Avløpsrør - 2

For uten de avløpsrør som ble ny-montert i forbindelse med oppgradering av kjøkken/våtrom er de øvrige, synlige avløpsrørene i plast/pvc-materiale og som i all vesentlighet forutsettes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Anmerkningen omfatter de avløpsrør som er fra byggeåret og har alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

For uten elektriske avtrekksvifter i dusj,- og baderommene samt ventilator i kjøkkenet i 1. etasje er det naturlig ventilasjon i bygningen. Det er montert klaffventiler i ytterveggen i de fleste rommene.

Jeg har vurdert at den naturlige ventilasjonen i bygningen tilfredstiller kravene til ventilasjon i boliger på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det "åpen" ventilasjonskanal og ikke har tilknytning. Enkelte rør/kanaler er svakt isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at nye eiere rekvirerer egnet håndverker til å kontrollere ventilasjonskanalene på loftet og fjerner evt. kanaler som ikke er i bruk. Rør og kanaler bør ettersees og isoleres tilfredstillende. Konsekvensen av evt. kanaler fra oppvarmede rom og som avsluttes på loftet vil være at loftet tilføres varm fuktig luft noe som i den kalde årstiden kan medføre kondens-dannelser og fuktskader i trematerialene.

Dersom det er montert kanal i plast materiale fra ventilatoren vil jeg anbefale at denne byttes ut med kanal i aluminium eller annet metall materiale.

Konsekvensen av plastkanaler fra denne type ventilatorer kan være at det oppstår branntilløp i kanalen på grunn av fett etc. i kanalen. Denne anmerkningen er skrevet på bakgrunn av egne erfaringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto er fra loftet og viser "åpen" ventilasjonskanal i plast materiale.

! TG 1 Varmtvannstank

I vaskerommet er det montert ca 300 liters varmtvannstank. Iflg. eier ble tanken ny-montert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

! TG 1 Andre installasjoner

Iflg. eier ble det montert elektrisk gulv-varme i alle rommene i 1. etasje i ca 2020/2021. Det ble opplyst å være varmekabler i entreen og baderommet og for øvrig varmekable.

I de fleste rommene i kjelleren er det elektriske, vegg-hengte panel-ovner.

Elektrisk gulv-varme i dusjbadet.

Alle varme-elementene synes å være av "nyere dato" og iflg. eier fungerer alle elementene tilfredstillende og som tilsiktet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Bygningen har strømtilførsel via jordkabel. I entreen er det sikrings-skap med automatsikringer. I tillegg er det montert fordelerskap i vaskerommet.

I 1. etasje er det vesentlig skjult elektrisk anlegg. I stue, kjøkken og baderom er det integrerte downlights.

I kjelleren er det vesentlig åpent elektrisk 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.

1979 Iflg. eier er det elektriske anlegg i 1. etasje og deler av kjelleren nærmest totalrehabilitert med betydelige påkostningsarbeider i 2020/2021 og 2023.

Viser for øvrig til alle samsvarserklæringer og dokumenter i boligmappen.

Eier har videre opplyst at iflg. forrige eiers egenerklæringskjema så ble det byttet sikringsskap og annet arbeid av firma Andreassen Elektro og refererte til samsvarserklæring ca 2012. Iflg. eier var det el-tilsyn i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt nåværende eier kjenner til er alle el.arbeidene i boligen utført av autorisert elektro-installasjonsfirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I boligmappen er det lastet opp mange dokumenter vedr. bygningens elektriske anlegg. Blant annet er det samsvarserklæringer datert 23.02.2021, - 08.04.2021 og 31.10.2022.

I tillegg er det diverse fotos og dokumentasjon på elektrisk gulv-varme etc.

Samsvarserklæring er ett dokument hvor utførende elektriker-firma erklærer at arbeidene er utført i h.h.t. gjeldene forskrifter for denne type el.arbeider.

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 Iflg. eier har de ikke hatt problemer med at sikringer løses ut.

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? Sjekker 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

Generell kommentar

På bakgrunn av at bygningens elektriske anlegg i all vesentlighet er ny-montert i løpet av de ca 5 siste årene, og det foreligger flere samsvarserklæringer og diverse annen dokumentasjon på utførte el.arbeider i løpet av de siste årene, ser jeg ikke at det umiddelbart er behov for en utvidet kontroll av bygningens elektriske anlegg.

På generelt grunnlag anbefaler jeg at det foretas utvidede el.kontroller på elektriske anlegg i boliger med tidsintervaller på ca 10-12 år.



Oversiktsfoto av sikrings-skapet i etreen.



Oversiktsfoto av fordelerskapet i vaskerommet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I boligen er det montert flere røykvarslere i begge etasjer. I boligen finnes det også 2 stk. 6 kg's brannslukningsapparater basert på pulver som slukkemiddel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Denne type brannslukningsapparater må ikke være eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?

Tilstandsrapport

Nei Røykvarslere ble ikke funksjonstestet ved befarings, men forutsettes å fungere tilfredsstillende og som tilsiktet. Det er viktig at batterier i røykvarslere blir fornyet minimum en gang pr år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakt type byggegrunn er ikke kjent.
Ved befarings ble det ikke registrert symptomer på fare for ras eller utglidning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Langs tilgjengelige sider av grunnmuren er det grunnmursplast/knotteplast. For øvrig har det ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer evt. drensledning eller annen form for fuktsikring av fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dersom det er montert drens-system rundt grunnmuren forutsettes dette å være fra byggeåret og med alder ca 45 år har mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

Det er relativt stor, synlig kant med grunnmursplast/knotteplast som har stedvis sprekkdannelse. Det er grunn til å forutsette at knotteplasten neppe er uv-beständig og over tid vil det oppstå sprekkdannelse i knotteplast som er eksponert for sol,,, over terrenget.

Iflg. nåværende eier er etterfølgende opplyst av forrige eier, sitat : "Det er montert ny drensplast på øvre del for ca 15 år siden. Denne har en overlapp til opprinnelig drenering og er ikke ny hele veien ned. Eier opplyser at det er pukk inn i mot grunnmur" sitat slutt. Det anmerkes at ovennevnte ble utført for ca 10 år siden da nåværende eiere overtok eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Skadene i knotteplasten bør utbedres.

Ut fra forholdene i kjelleren synes det for øvrig ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider med drenering og fuktsperre/knotteplasten.

Det kan ikke gjøres tilstandsvurderinger, basert på visuell besiktigelse på bygningselementer som er skjulte eller nedgravde i terrenget.
TG 2 er i all vesentlighet vurdert ut fra generell alder samt registrerte sprekker/skader i knotteplasten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser eksempel på skader i knotteplasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen forutsettes å være fundamentert på betong.
Grunnmur av leca som er pusset på utvendige, synlige flater over terrenget.
Synlige flater over terrenget har stedvis rissprekker, noe som defineres som "normale avvik" for denne type konstruksjoner, alder tatt i betraktning.
I tillegg er det søyle-fundamenter i betong som opptar tyngde fra takoverbygget del i forbindelse med verandaen utenfor stuen.



Foto viser mindre rissprekker, som er synlige fra utvendig side.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner stedvis ned mot bygningen noe som øker fuktbelastningen på grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Iflg. kommuneplankartet er det avmerket for ras/skredfare t.o.m. nabo-eiendommen. Det vil si at grensen er vurdert å være i umiddelbar nærhet til denne eiendommen.
Det er ikke avmerket for flomfare i nærheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av registrerte forhold inne i kjelleren synes det ikke å være behov for umiddelbare terreng-justeringer.

Hvis/når det en gang skal etableres ny drenering rundt grunnmuren bør det etableres fall på terrenget bort fra bygningen og jeg anbefaler at byggforsk-seriens beskrivelse av fall på terreng blir fulgt og er som følger:

Overflatevann skal ikke renne mot vegg. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser terreng som stedvis skråner ned mot bygningen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig, synlig del av hoved-vannrøret synes å være i kobber materiale/i annet materiale enn plast.

Via en luke i gulvet i kjellerstuen/allrommet fremkommer at bunnledning med stakeluke er i plast/pvc-materiale.

Ut fra byggeåret er det grunn til å forutsette at hele rørstrekken fra bygningen til offentlig tilkobling, både når det gjelder utvendige vannrør og avløpsrør, er i h.h.v. kobber og pvc-materiale og at begge rørstrekken er fra byggeåret.

Iflg. eier ble det våren 2025 gravd opp i hagen og det ble montert nytt anboringsklammer på hoved-vannrøret fordi klammeret var grodd og det var redusert vanntrykk i boligen. Samtidig ble det montert nytt vannrør i plast materiale fra anboringsklammeret til utvendig stoppekran.

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.

I.o.m. det forutsettes at de vesentligste utvendige vann,- og avløpsrør er fra byggeåret, og dermed har alder ca 45-46 år er mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann,- og avløpsrør passert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

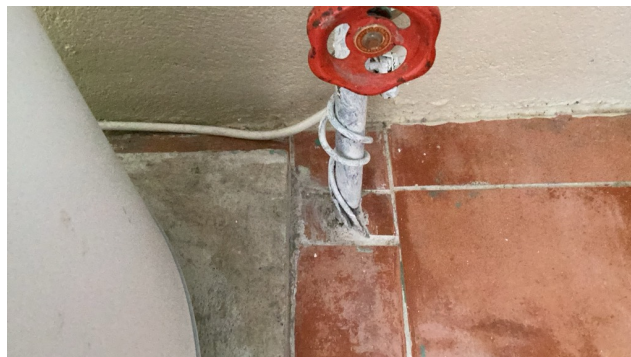


Foto viser innvendig synlig del av hoved-vannrøret som er i annet materiale enn plast



Foto viser luke i gulvet i kjellerstuen/allrommet hvor det er montert stakeluke.

! TG 2 Oljetank

Det finnes en nedgravd parafintank nær boligen. Iflg. eier er tanken i glassfiber materiale. Det har ikke fremkommet opplysninger volum eller alder på tanken.

På generelt grunnlag kan opplyses at det til enhver tid er eiendommens eier som er ansvarlig for at tanken er tett og at det ikke renner parafin ut i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iflg. eier er tanken "plombert" og de kjenner ikke til om det er utstedt offentlig krav om fjerning av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at tanken blir kontrollert og tømt for evt. resterende parafin, og sanert. Arbeidet må dokumenteres. Alternativt oppgraving og fjerning fra stedet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Foto viser påfyllingsrør og lufterør tilhørende tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke.



Anvendelse

Denne garasjen er en av midtseksjonen i rekken som i alt består av 4 garasjer.

Byggeår

Kommentar

Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger av garasjen i "meglerpakken" Det er heller ikke opplyst byggeår.

Standard

Bygningen har generelt enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har behov for stedvis vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betong. "Gulv av singel"

Ytterveggene består av trekonstruksjoner, type bindingsverk som utvendig er påmontert liggende trepanel.

Saltak av fabrikkproduserte W-takstoler, undertak av rupanel og teknet med pappshingel.

Montert takrenner og nedløp i plastisert stål materiale.

Montert vippeport.

Garasjene er avdelt med enkle nettingvegger.

Det er strøm/lys i garasjen.

Bygningen har generelt behov for utvendig vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bad, 5 Soverom, Bod, Lagerrom, Kjellerstue/allrom, Entré, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje i rekke.

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torneveien 17 ,3320 VESTFOSSEN 129 m ² 1958 4 sov	10-10-2022	3 950 000	3 700 000		3 700 000	28 682
2 Briskeveien 10 ,3320 VESTFOSSEN 142 m ² 1980 3 sov	03-06-2020	3 980 000	3 900 000		3 900 000	27 465
3 Smellhauggata 18 ,3320 VESTFOSSEN 133 m ² 1968 3 sov	15-08-2024	3 850 000	3 650 000		3 650 000	25 887
4 Nypeveien 5 ,3320 VESTFOSSEN 183 m ² 1987 4 sov	12-09-2024	4 975 000	4 890 000		4 890 000	24 822
5 Hestehagan 22 ,3320 VESTFOSSEN 163 m ² 1985 3 sov	20-02-2025	4 700 000	4 650 000		4 650 000	22 356

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Bygningsforsikring. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	9 000
Offentlige avgifter som vann, avløp, renovasjon og feiing. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	16 000
Vedlikehold og snøbrøyting av felles private stikkvei fra kommunal vei og inn til eiendommen. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	3 000
Vedlikehold av bygningen. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje i rekke.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke.	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 980 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

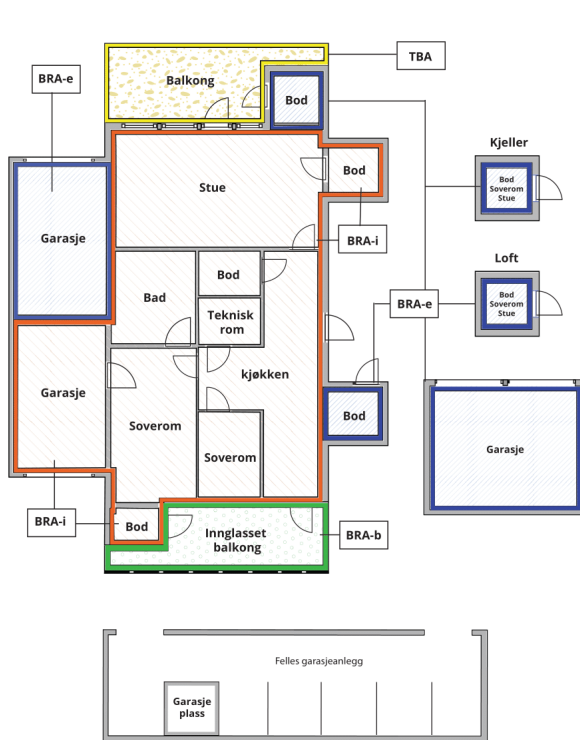
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	93			93	
1. etasje	97			97	22
SUM	190				22
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, Kjøkken, Kjellerstue/allrom, Vaskerom, Dusjbad m/toalett, Soverom, Kontor, Bod, Lagerrom/garderobe, Trapperom m/utvendig adkomst		
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken med utgang, Baderom m/toalett		

Kommentar

Jeg har primært opplyst arealene i boligen i h.h.t. de nye målereglene, NS 3940:2023, og som trådte i kraft 01.01.2024. Det er også informert om areal-målingene/areal-beskrivelsene som gjaldt før 01.01.2024 hvor det ble benyttet P-rom og S-rom. Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.

Vedr. "åpent areal" så har jeg tatt med verandaen ved ankomsten til boligen med gulv-flate ca 7 kvm og verandaen med adkomst fra stuen og terrenget med gulv-flate ca 15 kvm. Samlet gulv-flate er ca 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med salget har Øvre Eiker kommune utstedt tegninger av boligen. Det er avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet. De vesentligste avvikene er i kjelleren hvor de fleste rommene er beskrevet som boder, men som eier/tidligere eier har bruks-endret fra tilleggsdel til hoved-del, fra S-rom til P-rom. I tillegg er det etablert dusjbad i kjelleren. Denne type ominnredningsarbeider og bruksendringer av rommene er arbeider som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

I spisestuen er det montert vindu som ikke er inntegnet.

I 1. etasje er det bygget tak over utvendig trappenedgang til kjelleren og ett inntegnet toalettrom er ikke bygget/er fjernet og gulv-arealet er tillagt dusjbadet.

Ovennevnte er fasade-endringer som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nåværende eier har modernisert og påkostet boligen betydelige midler etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020. Blant annet er det etablert komplett nytt dusjbad i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I rommene i kjelleren er det ikke forskriftsmessige dagslysflater.

Det er montert intern trapp mellom etasjene i tillegg til trapp/dør fra kjelleren til terrenget. Slik jeg oppfatter

brannforskriftene tilfredstiller de to rømningsveiene kravene til godkjente rømningsveier fra kjelleretasjen. Jeg anbefaler likevel at nye eiere etablerer et rømningsvindu, som tilfredstiller byggeforskriftenes krav til rømningsvindu, fra stuen eller soverommet i kjeller-etasjen.

Garasje i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.
Bygningen har kun singlet gulv. Jeg har likevel vurdert arealene som målbare.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger i forbindelse med salget/meglerpakken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	11
Garasje i rekke.	0	15

Kommentar

Enebolig

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.
I kjelleren har jeg medtatt/vurdert følgende to rom som S-rom :
Det er det boden på innsiden av vaskerommet samt rom som er beskrevet som bod/garderobe, og som er tilliggende til trapperom for utvendig adkomst.

Garasje i rekke.

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Øivin Kristoffersen	Takstingeniør
	Benny Otto Zimakoff Børsting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	39	317		0	717.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskeveien 24

Hjemmelshaver

Børsting Benny Otto Zimakoff, Børsting Frida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er pent etablert i familievennlige boligomgivelser på Nyborg. Fra stedet er det ca 2 km til Vestfossen sentrum, jernbanestasjon, barnehage, barne/ungdoms-skole og diverse idrettsanlegg.

Busstopp i umiddelbar nærhet.

Fra eiendommen er det fin utsikt mot Fiskumvannet som er i direkte tilknytning til Eikervassdraget og som er kjente for sine flotte muligheter for fiske, bading og friluftsliv. Iflg. eier medfølger båtplass ved brygge i den lokale bryggeforeningen i området.

Adkomstvei

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er Briskeveien offentlig/kommunal vei. Stikkveien inn til eiendommen er privat og felles med nabo.

Tilknytning vann

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat røropplegg frem til offentlig an boring.

Tilknytning avløp

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsordning. Privat røropplegg frem til offentlig tilknytning.

Regulering

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune foreligger det eldre reguleringsplan for "Nyborg" med ikrafttredelse 03.03.1977. Formål for reguleringen er boliger.

Om tomten

Tomten er vestvendt og har gode solforhold. Uteområdene er pent opparbeidet med bed, beplantninger og gressarealer. Iflg. eier ble det våren 2025 gravd opp i hagen for å utføre arbeider med hoved-vannledningen. I denne sammenhengen ble det anlagt ferdigplen på et vesentlig område sett i forhold til det totale område med gressplen.

Nylig anlagt trapp i terrenget.

Eiendommen er i vesentlig grad avgrenset med hekk.

Det er plass til parkering på egen gårdsplass som er belagt med belegnings-stein. Iflg. eier ble det utført tiltak for å utvide gårdsplassen i 2022.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2020

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring iflg. eiers egenerklæring.

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2025	Dato for eiers signering av egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Dataprogrammet "Eiendomsverdi"	20.05.2025	Dato for takstmannens avlesning av programmet.	Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget.	14.05.2025	Dato for utstedelse fra kommunen. Det er flere datoer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW4855>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon