

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Åslandsvegen 29C , 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 28, bnr. 568

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 19998-2534

Referansenummer: FB5082

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1989, og er oppført med grunnmur av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht.

innredning ved befæringsdato,

herav rom i kjeller som kjellerstue, som ikke tilfredstiller alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Hagestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for hagestuen.

Det er dermed ikke mulig å verifisere om bygget er oppført i samsvar med tillatelser gitt av bygningsmyndighetene, eller om hagestuen er søknadspliktig og eventuelt godkjent.

Forholdet gjelder byggets formelle/byggesaksmessige status, og ikke nødvendigvis den tekniske utførelsen eller tilstanden.

Konsekvens

Manglende godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk av hagestuen. Ny eier kan bli pålagt å søke om godkjenning, fremlegge dokumentasjon eller eventuelt foreta endringer eller tilbakeføring.

Tiltak

Det anbefales:

Å avklare forholdet med kommunen for å undersøke om hagestuen er omsøkt og godkjent.

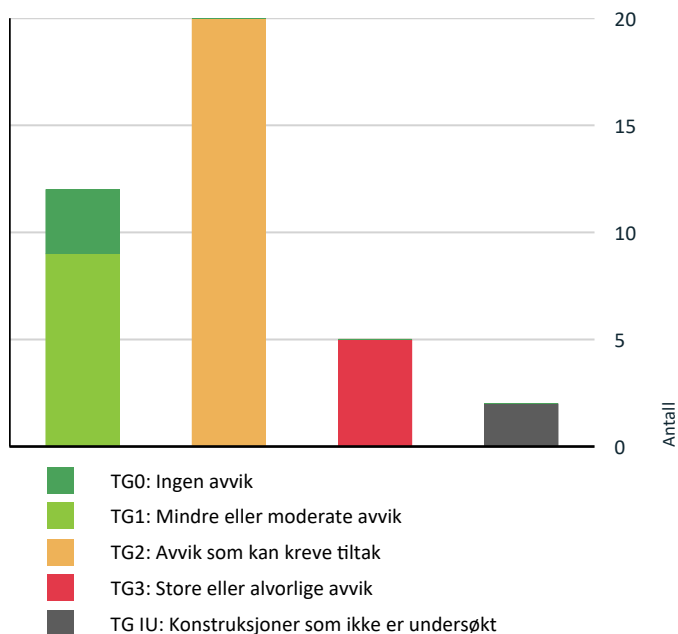
Eventuelt søke om godkjenning/ettergodkjenning dersom dette ikke foreligger.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

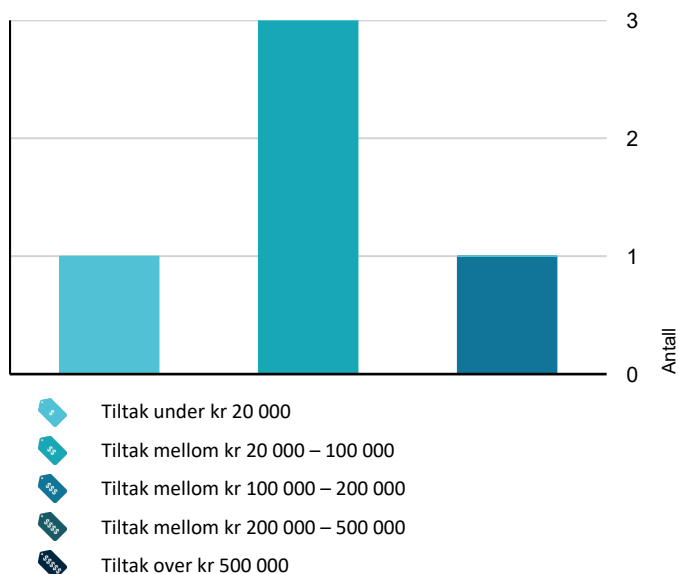
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/byggningsdelen ble tatt i bruk (1989). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegoddkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasjer/hagestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og endring av forskrift av 1.1.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer med råteskade

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i loftstue.
I tillegg er vinduets låsefunksjon defekt og lar seg ikke betjene som forutsatt.
Forholdet medfører at vinduet ikke kan lukkes og låses på forskriftsmessig måte.
Vinduet anses å være i dårlig teknisk stand og har overskredet forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjsone er utført med trepanel og veggvinyl.

Trepanel er ikke egnet overflatemateriale i våtsoner som dusj, da materialet ikke er fuktsikkert og ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntette løsninger. Videre er det registrert sprekker i høydeskjøt på veggvinyl. Dette indikerer svekket tetthet i overflaten og økt risiko for vanninntrengning bak kledningen. Det er ikke mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep, og skjulte fukt- og råteskader kan derfor ikke utelukkes. Løsningen vurderes samlet sett å ha høy skade- og lekkasjerisiko.

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg fra byggeår. Sluk er av eldre type og fremstår også fra byggeår.

Gulvbelegget er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Sluket har løs klemring, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt og tilslutninger uten destruktive inngrep. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Malt gulv og malt trepanel på vegger er ikke å anse som vanntette løsninger i våtrom. Manglende membran i gulv gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er videre ikke etablert fuktsikring ut mot tilstøtende rom, herunder manglende oppkant, terskel eller annen sikker overgang.

Sluk fra byggeår har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav, og det kan ikke verifiseres korrekt tilknytning mellom gulv og sluk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Terasse

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkong 2 etg.

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon. Ca. 50 % av takkonstruksjonen er kledt igjen og fremstår som lukket konstruksjon fra byggeår. Denne delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige overflater. Resterende ca. 50 % av takkonstruksjonen har synlig sperrekonstruksjon uten himling/isolasjon.

For den delen av takkonstruksjonen som er kledt igjen, er det ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige overflater. Det har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon eller eventuelle fuktsikringstiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes. For delen med synlig sperrekonstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til råte, sopp, fuktskader eller deformasjoner. Konstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell kontroll.



Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert synlig slitasje på utvendige bunnkarmer, herunder værsitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Innvendig er det påvist kondensmerker på enkelte vinduer, noe som indikerer redusert isolerende evne og/eller utilstrekkelig ventilasjon.

Enkelte vinduer montert i grunnmur mangler tilfredsstillende tetting langs sider. Dette kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har nådd eller passert forventet teknisk levetid for tilsvarende konstruksjoner.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene er hovedsakelig fra 1989 og fremstår med konstruksjon og utførelse typisk for byggeåret.

Dørene bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflater, pakninger og beslag. Kjellerdør med katteluke har redusert tetthet sammenlignet med moderne løsninger, og katteluku representerer et svakt punkt med hensyn til lufttetthet, varmeisolasjon og fuktsikring. Basert på alder vurderes dørene å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke utelukkes redusert isolerende evne og luftlekkasjer.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger i betong blokker fra 1989. Det er foretatt fuktmålinger med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater.

Fuktmålinger i kjellerveggene viser måleresultater på ca. 7 %. Dette anses som lavt og er uvanlig for kjellerkonstruksjoner av denne alderen. Resultatet kan indikere tørre konstruksjoner, men kan også påvirkes av målemetode, overflateforhold og begrenset måledybde. Målingene gir derfor kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene i overflatesjiktet. Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhøyet fukttinnhold dypere i konstruksjonen eller i tilstøtende masser, som ikke lar seg avdekke ved denne type måling.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har krypkjeller under inngangsparti. Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og kun deler av konstruksjonen har vært tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert synlige utettheter i konstruksjonen hvor isolasjon er eksponert. Forholdet indikerer mangelfull lufttetting og kan medføre trekk og varmetap. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av krypkjelleren, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp på tilgjengelige flater, men konstruksjonstypen og tilgjengeligheten gir økt risiko for fremtidige fukt- og kondensproblemer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert synlige sprekker i grunnmur rundt enkelte vinduer. Sprekkene vurderes hovedsakelig som mindre riss og kan være relatert til naturlige bevegelser, setninger eller temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Sprekker i tilknytning til vindusåpninger kan imidlertid utgjøre et svakt punkt med hensyn til fuktinntrengning, spesielt ved nedbør og frostpåvirkning. Det har ikke vært mulig å vurdere forholdene bak murverket.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Terrengnet rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrengnet tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg og er fra byggeår.

Gulvet har fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert misfarging i gulvbelegget. Misfargingen kan indikere alder, slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid. Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelt underliggende tettesjikt og konstruksjoner uten destruktive inngrep. Skjulte fukt- og lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
vegger i bad er senere oppgradert og utført med fliser.

Flislagte vegger fremstår som en oppgradering sammenlignet med opprinnelig løsning. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsning bak flisene, og det har ikke vært mulig å kontrollere utførelsen uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes. Veggløsningen tilfredsstiller ikke dokumenterbare krav til moderne våtromsløsninger, til tross for at det ikke er registrert synlige skader på overflatene ved befaring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv i dusjsone er belagt med fliser. Under flisene ligger vinylbelegg fra byggeår, som fungerer som membran. Sluk og øvrige gulvkonstruksjoner er av eldre type.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsonen. Fallet vurderes å være under dagens anbefalte krav, men det er likevel fall mot sluk. Forholdet kan føre til noe redusert avrenning av vann.

Vinylbelegget som fungerer som membran er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke verifiseres at belegget er egnet eller korrekt utført for bruk som membran under fliser. Tilstanden på belegget og tilslutninger mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Tilstand og vurdering:

Gulvbelegg som tettesjikt er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert at klemring i sluk ligger løst, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Tilstanden på tettesjikt og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfanger på tak

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Symptomer på råteskader over vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon.

Ca. 50 % av takkonstruksjonen er kledt igjen og fremstår som lukket konstruksjon fra byggeår.

Denne delen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige overflater.

Resterende ca. 50 % av takkonstruksjonen har synlig sperrekonstruksjon uten himling/isolasjon.

For den delen av takkonstruksjonen som er kledt igjen, er det ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige overflater. Det har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner, isolasjon eller eventuelle fuktsikringstiltak. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

For delen med synlig sperrekonstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til råte, sopp, fuktskader eller deformasjoner. Konstruksjonen fremstår rett og stabil ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende innsyn i den kledte delen av takkonstruksjonen medfører usikkerhet rundt tilstanden på bakenforliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forekomme uten at dette lar seg avdekke ved visuell overflatekontroll. Dette kan gi økt risiko for fremtidige skader og kostnader dersom forholdene utvikler seg negativt.

Tiltak

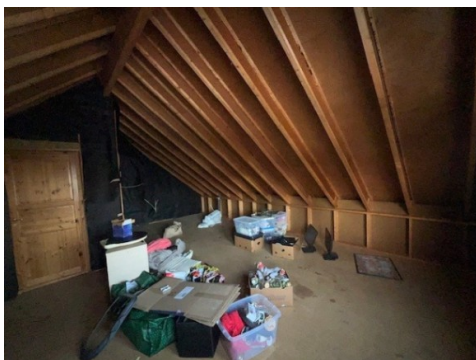
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på tilgjengelig kontroll. Det anbefales:

Å følge med på eventuelle symptomer som misfarging, lukt eller deformasjoner i overflater.

Nærmere undersøkelser ved ombygging, rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk, eventuelt ved åpning av konstruksjonen. Jevnlige ettersyn av taktekking og beslag for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet begrenset inspeksjonsmulighet)



Uinnredet loft.

TG 3 Vinduer med råteskade

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i loftstue.

I tillegg er vinduets låsefunksjon defekt og lar seg ikke betjene som forutsatt.

Forholdet medfører at vinduet ikke kan lukkes og låses på forskriftsmessig måte.

Vinduet anses å være i dårlig teknisk stand og har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

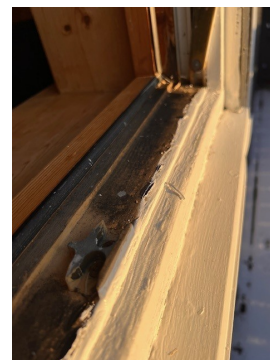
Konsekvens

Råteskade gir redusert styrke og bestandighet i vinduskonstruksjonen og kan medføre videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Defekt låsefunksjon medfører redusert sikkerhet, økt risiko for luft- og fuktinntrengning samt redusert komfort.

Tiltak

Det anbefales utskifting av vinduet. Midlertidige reparasjoner vurderes ikke som tilstrekkelig på grunn av råteskade og funksjonssvikt. Utskifting bør utføres i samsvar med gjeldende byggetekniske krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i vindu



Defekt låsefunksjon i vindi 2 etg.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert synlig slitasje på utvendige bunnkarmer, herunder værslitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Innvendig er det påvist kondensmerker på enkelte vinduer, noe som indikerer redusert isolerende evne og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Enkelte vinduer montert i grunnmur mangler tilfredsstillende tetting langs sider. Dette kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har nådd eller passert forventet teknisk levetid for tilsvarende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Slitasje i bunnkarmer kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk og økt risiko for råteskader dersom vedlikehold uteblir. Kondensproblematikk kan gi økt fuktbelastning på innvendige overflater og bidra til redusert bokomfort. Manglende tetting rundt vinduer i grunnmur kan føre til trekk, varmetap og mulig fuktskade i tilgrensende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales:

Utbedring av utvendige bunnkarmer, herunder overflatebehandling og eventuelt utskifting av skadet treverk.

Kontroll og forbedring av tetting rundt vinduer montert i grunnmur, inkludert fugging og korrekt avslutning mot mur.

Vurdering av utskifting av vinduer grunnet alder, slitasje og redusert energieffektivitet.

Tiltak for å redusere kondens, herunder bedre ventilasjon og eventuelt bruk av ventiler.

Tilstandsgrad:

TG 2 (vesentlige avvik)



Slitasje i vinduer.



Tetting rundt vinduer mangler

! TG 2 Dører

Boligen har ytterdører, balkongdører og én kjellerdør med katteluke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er hovedsakelig fra 1989 og fremstår med konstruksjon og utførelse typisk for byggeåret.

Dørene bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflater, pakninger og beslag. Kjellerdør med katteluke har redusert tetthet sammenlignet med moderne løsninger, og katteluken representerer et svakt punkt med hensyn til lufttetthet, varmeisolasjon og fuktsikring.

Basert på alder vurderes dørene å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke utelukkes redusert isolerende evne og luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Alder og slitasje kan medføre trekk, varmetap og redusert bokomfort. Katteluken i kjellerdøren kan føre til økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, spesielt ved værpåvirkning. Over tid kan dette gi økte energikostnader og behov for utskifting.

Tiltak

Det anbefales:

Kontroll og eventuell utskifting av pakninger og justering av beslag for å bedre tetthet og funksjon.

Vurdering av utskifting av dører grunnet alder, slitasje og lavere energieffektivitet sammenlignet med dagens krav.

Spesielt bør kjellerdør med katteluke vurderes oppgradert eller erstattet dersom økt tetthet og energieffektivitet ønskes.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet alders slitasje)

! TG IU Terasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG IU Balkong 2 etg.

Balkong i tre, med utgang fra loftstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrappen mangler håndløper på begge sider. Videre er rekkverket på murvengen utført med lav høyde og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Forholdene vurderes å gi økt risiko for fall og personskade, særlig ved daglig bruk og for barn eller personer med redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende håndløpere og for lavt rekkverk reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader.

Tiltak

Det anbefales:

Etablering av håndløper på minimum én side av trappen, helst begge sider.

Oppgradering eller forhøyning av rekkverk på murvange til tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik fra dagens krav til personsikkerhet)



Håndløper mangler på begge sider i kjellertrapp

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 7 - 12 vekt% = Tørt TG 0

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger i betong blokker fra 1989. Det er foretatt fuktmålinger med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater.

Fuktmålinger i kjellerveggene viser måleresultater på ca. 7 %. Dette anses som lavt og er uvanlig for kjellerkonstruksjoner av denne alderen. Resultatet kan indikere tørre konstruksjoner, men kan også påvirkes av målemetode, overflateforhold og begrenset måledybde. Målingene gir derfor kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene i overflatesjiktet. Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhøyet fuktinnhold dypere i konstruksjonen eller i tilstøtende masser, som ikke lar seg avdekke ved denne type måling.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene. Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Usikkerhet rundt reelle fuktforhold i kjellervegger kan medføre risiko for skjulte fuktskader, spesielt ved endrede klimatiske forhold eller økt belastning. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendringer i kjeller kan påvirkes av dette.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på måleresultatene.

Det anbefales likevel:

Videre undersøkelser ved behov, eksempelvis ved inngrep i konstruksjonen eller ved planlagt oppgradering av kjellerrom.

Å være oppmerksom på symptomer som lukt, misfarging eller saltutslag over tid.

Å sikre god ventilasjon i kjellerrom for å redusere risiko for fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (usikkerhet knyttet til fuktforhold)



Fuktmåling i påforet betongvegg mot terreng

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har krypkjeller under inngangsparti. Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og kun deler av konstruksjonen har vært tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er registrert synlige utettheter i konstruksjonen hvor isolasjon er eksponert. Forholdet indikerer mangelfull lufttetting og kan medføre trekk og varmetap. På grunn av begrenset tilkomst har det ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av krypkjelleren, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke påvist synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp på tilgjengelige flater, men konstruksjonstypen og tilgjengeligheten gir økt risiko for fremtidige fukt- og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Utettheter med synlig isolasjon kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for kondens i konstruksjonen. Over tid kan dette gi fuktskader, redusert isolasjonsevne og dårligere innneklima. Begrenset tilkomst gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tiltak

Det anbefales:

Tetting av synlige utettheter og sikring av isolasjon.

Forbedring av lufttetthet mellom krypkjeller og overliggende konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser dersom inngrep foretas, eller ved tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet utettheter og begrenset inspeksjonsmulighet)



Krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger i dusjsone, delvis med trepanel, øvrige vegger har trepanel.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemring ligger løst i sluk.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har vinylbelegg/trepanel og taket har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjsone er utført med trepanel og veggvinyl.

Trepanel er ikke egnet overflatemateriale i våtsoner som dusj, da materialet ikke er fuktsikkert og ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntette løsninger. Videre er det registrert sprekker i høydeskjøt på veggvinyl. Dette indikerer svekket tetthet i overflaten og økt risiko for vanninntrengning bak kledningen.

Det er ikke mulig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive inngrep, og skjulte fukt- og råteskader kan derfor ikke utelukkes. Løsningen vurderes samlet sett å ha høy skade- og lekkasjerisiko.

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggtakstkrav. Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekker i høydeskjøt på veggvinyl kombinert med trepanel i dusjsone gir stor sannsynlighet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette kan føre til råte, muggvekst og omfattende følgeskader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales full ombygging av dusjsonen med etablering av godkjent, vanntett våtromsløsning i henhold til gjeldende byggtakstkrav. Overflater, tettesjikt og detaljer bør utføres som en helhetlig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel i våtsone

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg og er fra byggeår.

Gulvet har fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert misfarging i gulvbelegget. Misfargingen kan indikere alder, slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid. Gulvbelegget er fra byggeår og har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på eventuelt underliggende tettesjikt og konstruksjoner uten destruktive inngrep. Skjulte fukt- og lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Misfarging i gulvbelegget kan være et tegn på redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av gulvbelegget for ytterligere misfarging, bobling eller lukt.

Vurdering av oppgradering eller totalrenovering av baderomsgulvet grunnet alder og forventet restlevetid, særlig dersom øvrige våtromsoverflater også er fra byggeår.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er belagt med gulvbelegg fra byggeår. Sluk er av eldre type og fremstår også fra byggeår.

Gulvbelegget er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Sluket har løs klemring, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på tettesjikt og tilslutninger uten destruktive inngrep. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy sannsynlighet for lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende kostbare utbedringer.

Tiltak

Det anbefales full utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med en helhetlig rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk

[KJELLER > BAD](#)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

[KJELLER > BAD](#)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

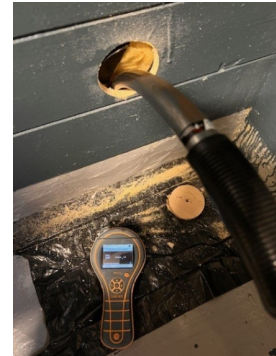
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

[KJELLER > BAD](#)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

[KJELLER > VASKEROM](#)

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra 1989. Gulv er utført med malt overflate. Vegger er kledd med malt trepanel. Sluk er av eldre type og fremstår fra byggeår. Det er ikke etablert membran i gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Malt gulv og malt trepanel på vegger er ikke å anse som vanntette løsninger i våtrom. Manglende membran i gulv gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det er videre ikke etablert fuktsikring ut mot tilstøtende rom, herunder manglende oppkant, terskel eller annen sikker overgang. Sluk fra byggeår har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav, og det kan ikke verifiseres korrekt tilknytning mellom gulv og sluk. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende fuktsikring mot andre rom øker risikoen for at vann kan renne ut av vaskerommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sammen med manglende membran og eldre sluk gir dette høy sannsynlighet for omfattende følgeskader.

Tiltak

Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet med etablering av godkjente våtromsløsninger i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Tiltakene bør inkludere nytt sluk, membran, oppkant/terskel og egnede overflater på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

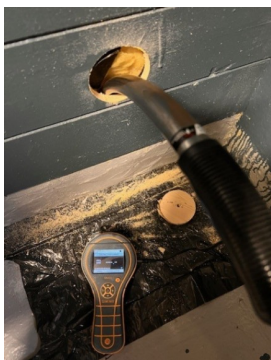


Gulv/Sluk uten membran.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg fra byggeår ligger som membran på fliser.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tak plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
vegger i bad er senere oppgradert og utført med fliser.

Flislagte vegger fremstår som en oppgradering sammenlignet med opprinnelig løsning. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på membranløsning bak flisene, og det har ikke vært mulig å kontrollere utførelsen uten destruktive inngrep. Skulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Veggløsningen tilfredsstiller ikke dokumenterbare krav til moderne våtromsløsninger, til tross for at det ikke er registrert synlige skader på overflatene ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Ukjent eller mangelfull membranløsning bak fliser kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen over tid. Dette kan føre til råte, muggvekst og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige basert på visuell kontroll. Det anbefales likevel nærmere undersøkelser ved rehabilitering av badet, eller dersom det oppstår tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsgrad:

TG 2 (avvik grunnet usikker membranløsning)

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i dusjsone er belagt med fliser. Under flisene ligger vinylbelegg fra byggeår, som fungerer som membran. Sluk og øvrige gulvkonstruksjoner er av eldre type.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsonen. Fallet vurderes å være under dagens anbefalte krav, men det er likevel fall mot sluk. Forholdet kan føre til noe redusert avrenning av vann.

Vinylbelegget som fungerer som membran er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det kan ikke verifiseres at belegget er egnet eller korrekt utført for bruk som membran under fliser. Tilstanden på belegget og tilslutninger mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Svakt fall og eldre vinylbelegg brukt som membran kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen og redusert levetid på våtrommet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige.

Det anbefales:

Å være oppmerksom på vannansamling i dusjonen.

Vurdering av oppgradering av gulvkonstruksjonen ved fremtidig rehabilitering av badet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Tilstand og vurdering:

Gulvbelegg som tettesjikt er fra byggeår og har nådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert at klemring i sluk ligger løst, noe som indikerer mangelfull innfesting av gulvbelegget mot sluk. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstanden på tettesjikt og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Løs klemring i sluk kombinert med gulvbelegg fra byggeår gir høy risiko for lekkasje ved bruk av badet. Dette kan føre til fuktskader i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Det anbefales utskifting av sluk og gulvbelegg, og etablering av godkjent våtromsløsning i henhold til gjeldende byggetekniske krav. Tiltakene bør sees i sammenheng med helhetlig rehabilitering av badet.



Sluk

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

1 ETASJE > BAD

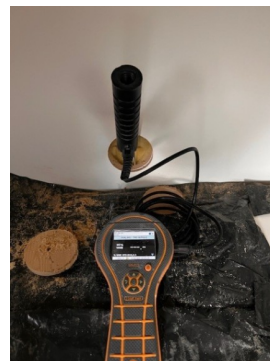
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagpersonell.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 300 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikktid vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

El installasjon fra byggeår.

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.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.



EL skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).
Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befaringstidspunktet.
Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert synlige sprekker i grunnmur rundt enkelte vinduer. Sprekkene vurderes hovedsakelig som mindre riss og kan være relatert til naturlige bevegelser, setninger eller temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Sprekker i tilknytning til vindusåpninger kan imidlertid utgjøre et svakt punkt med hensyn til fuktinntrengning, spesielt ved nedbør og frostpåvirkning. Det har ikke vært mulig å vurdere forholdene bak murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekker i grunnmur kan over tid føre til fuktinntrengning i mur og tilstøtende konstruksjoner, spesielt rundt vinduer hvor tetting allerede kan være svekket. Dette kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales:

Jevnlig observasjon av sprekken for eventuelle endringer i omfang eller bredde.

Utbedring/tetting av sprekker ved behov, spesielt rundt vindusåpninger. Kontroll av tetting rundt vinduer i grunnmur for å redusere risiko for vanninntrengning.



Sprekk i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette. Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen. Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengforholdene kan øke belastningen på dette.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

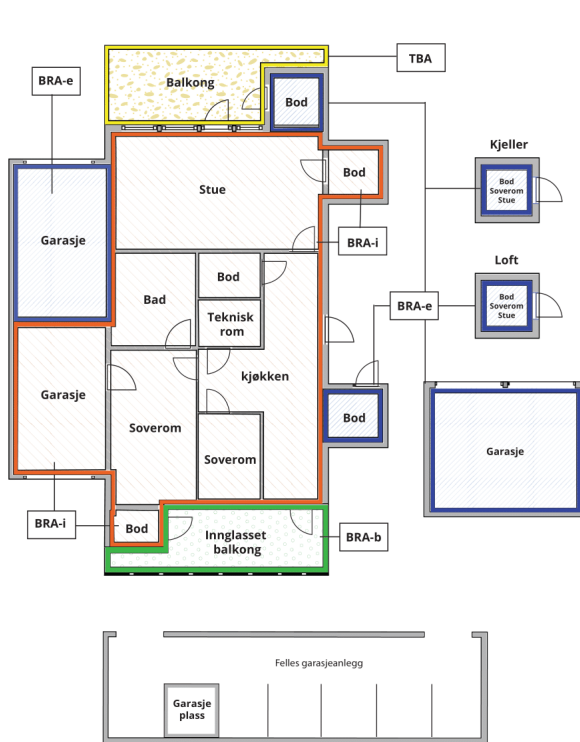
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	91			91	
1 Etasje	104			104	49
2 Etasje	73			73	
SUM	268				49
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, arbeidsrom, gang m/trapp, boder		
1 Etasje	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang, vindfang		
2 Etasje	Loftstue, soverom, uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent iht. innredning ved befaringsdato, herav rom i kjeller som kjellerstue, som ikke tilfredstiller alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold.
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for hagestuen. Det er dermed ikke mulig å verifisere om bygget er oppført i samsvar med tillatelser gitt av bygningsmyndighetene, eller om hagestuen er søknadspliktig og eventuelt godkjent. Forholdet gjelder byggets formelle/byggesaksmessige status, og ikke nødvendigvis den tekniske utførelsen eller tilstanden.

Konsekvens

Manglende godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk av hagestuen. Ny eier kan bli pålagt å søke om godkjenning, fremlegge dokumentasjon eller eventuelt foreta endringer eller tilbakeføring.

Tiltak

Det anbefales:

Å avklare forholdet med kommunen for å undersøke om hagestuen er omsøkt og godkjent.

Eventuelt søke om godkjenning/ettergodkjenning dersom dette ikke foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje m/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Monica Rasmussen Arnesen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	568		0	943.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Åslandsvegen 29C

Hjemmelshaver

Moe Bjarte Akse, Arnesen Monica Rasmussen

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje m/bod er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.11.1989		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.02.1989		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.