

Tilstandsrapport



Enebolig Helleveien 42



Helleveien 42, 3772 KRAGERØ



KRAGERØ kommune



gnr. 70, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20917-1465

Referansenummer: TZ1547

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg





Ramberg Taks

Knut Ramberg Jacob Ramberg
tlf. 952 49 009 tlf. 918 89 227
knut@tjerketangen.no jacob@tjerketangen.no

ALT | TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av Helleveien 42 og Helleveien 40 i Kragerø kommune.

Det er overskyet, snø- og isdekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligene framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

Helleveien 42:

TG: 2 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, nedløp og beslag, overflater, etasjeskille, krypkjeller, innvendig trapp, innvendig dører, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, fuktsikring, grunnmur, terrengforhold og septiktank.

TG: 3 er gitt til: takteking, takkonstruksjon, terrasse og badерom.

Helleveien 40:

TG: 2 er gitt til: overflater, innvendig trapper, innvendig dører, krypkjeller, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, grunnmur, septiktank, terrengforhold, fuktsikring, takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon og vinduer.

TG: 3 er gitt til: etasjeskille og badерom.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Noe informasjon under tiltsandsrapporten er gjentagene til begge enheter eller gjelder begge enheter.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig Helleveien 42 - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på grunnmur i naturstein, betong og leca. Reisverk i tre og tømmer med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av tegltakstein og bølgeplater.

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med enkelt glass.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis, laminat og tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil, malte flater og synlig grunnmur.
Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på badерom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.

Heltre benkeplater med dobbel vask i stål.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Avsatt plass til kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av malte flater og synlige grunnmur.

Himling har overflate av malte flater.

Toalett og vask på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vannledninger er skiftet til rør-i-rør, det er noen deler i kobber i krypkjeller.

Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er stedvis fornyet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavelser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Sikkerheten til forstøtningsmurer må utbedres, fall på over 0,5m uten rekkverk.

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig Helleveien 40 - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på grunnmur i naturstein.
Reisverk i tre og tømmer med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vinduer i tre med enkeltglass og koblet rammer.
Ytterdør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis, belegg, laminat og tregulv.
Vegger er overflater av trepanel, malte flater og synlig laft.
Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med glatte fronter.
Heltre benkeplate stedvis flater i stål, med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflate av malte flater.

Toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran til vannet er i krypkjelleren til 42, vannet er ført herfra over til 40.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

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

[Gå til side](#)

Det er sidehengslet vinduer med midtstolpe i 2 etasje, disser ikke godkjent for rømning.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er registrert tomme røykvarsler holdere i 2 etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Helleveien 42

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

Terrasse og terrassedør mangler på fasadetegning.
Det mangler av fasadetegning mot øst.

Enebolig Helleveien 40

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

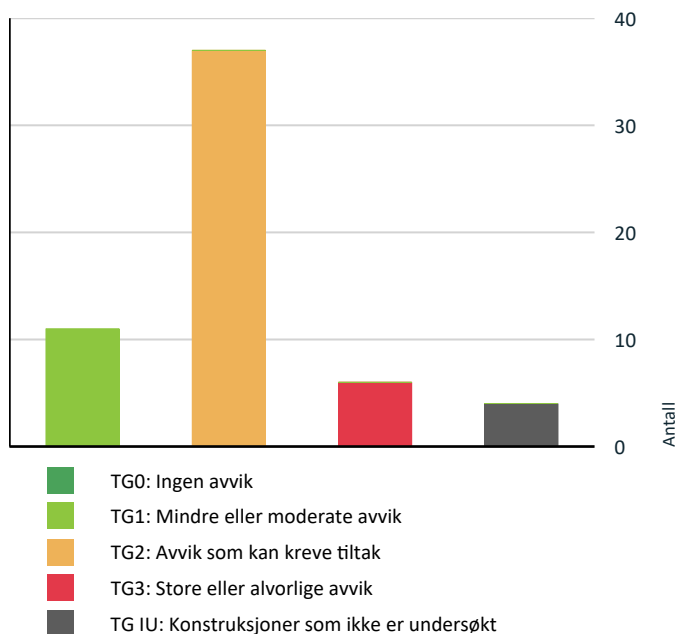
Lite vindu på fasade mot vest mangler på tegning.

Bod

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

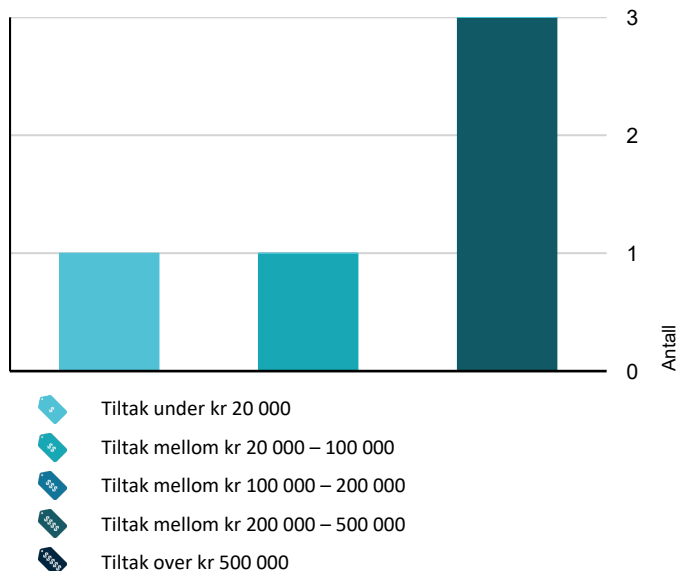
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av eneboliger beliggende på Gnr: 70 Bnr: 26 med adresse Helleveien 42 og Helleveien 40 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Helleveien 42

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Enebolig Helleveien 40

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG HELLEVEIEN 42



Byggeår

1909

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Tilbygg mot nordvest, soverom bygd på i 1960.
2014	Modernisering	Fliser på gulv og våtromsplater er fornyet i 2014, men eier opplyser om at membran og tettesjikt ikke ble fornyet.
2020	Modernisering	Nytt kjøkken montert.
2020	Modernisering	Overflater fornyet i store deler av 1 etasje i 2014.
2020	Modernisering	Ny inngangsdør og vinduer skiftet i trappeløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein og bølgeplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er dekt av snø- og isdekke på befaringsdagen, men utfra alder og informasjon gitt av eier så ligger taktekking for utskiftning.

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. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taktekking er dekt av snø- og isdekke på befaringsdagen, men utfra alder og informasjon gitt av eier så ligger taktekking for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking må overvåkes og utbedres, men med tanke på alder og fuktmerker registrert på undertak mot sørøst er nok taket modent for en utskiftning av taktekking og ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på beslag, renner og nedløp er oppbrukt.

Det er registrert noe nebyyninger, deformasjoner og overflatebehandling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag, renner og nedløp må vedlikeholdes og utbedres.

Ved utbedringer av takteking er det naturlig og skifte beslag, renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

På tilbygg er det luft mellom vindtett og kledning, men denne er tett da det er montert museklosser. Redusert sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på reisverk med tanke på registrerte avvik.

Det kan ikke utelukkes at fasader må skiftes ved utbedringer, for å få etablert lufting.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak, spesielt mot sørøst mot gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Ved skifte av takteking må det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og utbedringer etter behov.

Nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og råteangrep, samt følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer i tre med enkelt glass.

Vinduer variere i alder og kvalitet, noen vinduer er nyere.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med fuktmerker.

Det er registrert vinduer med pakninger som har forvitret.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer står for vedlikehold og stedvis utskiftning.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Plassbygde tredører mot krypkjeller.

Tilstandsrapport

Inngangsdør er nyere og har normal slitasje jamfør med alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør har slitasje, merker og slitasje på dørvrider.

Det er registrert alder og værslitasje på plassbygde tredører, men disse fungerer til tiltenkt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold av terrassedør.



Terrassedør.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert slitasje og råte på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet og slitt treverk på rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket sikkerhet og bæreevne.

Det er en risiko for skjulte feil og avvik, da det er snø- og isdekke på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre, betong/stein/skifer.

Utvendige trapper er det flere av på eiendommen og disse er skjult av snø- og isdekke på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.

INNSENDIG

Overflater

Gulv har overflater av flis, laminat og tregulv.

Vegger har overflater av trepanel, plater med trepanel profil, malte flater og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på gulv, sprekker og merker på overflater.

Registrerte avvik gjelder eldre overflater og 2 etasje for det meste, da overflater er i storgrad fornyet i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

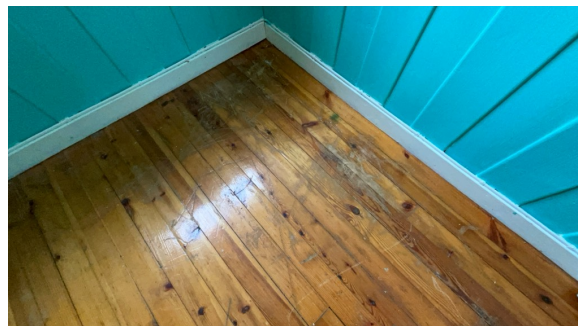
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres for TG:1.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert ekstra bæring montert i krypkjeller.

Det er registrert stedvis svikt i etasjeskille i 2 etasje.

Det er registrert noe forvitring og spor etter skadedyr fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med tanke på alder er ikke dette unormale avvik.

Etasjeskiller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Husk at det ikke kan utelukkes at det nærmer seg skifte av bjelker.



Utsnitt etasjeskille.

Pipe og ildsted

Det er 2 murte piper i boligen, pipen mot nordvest er ikke i bruk på befaringsdagen.

Ildsted lokalisert i stue og feieluke for denne pipen er lokalisert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Det er registrert synlige pipevanger, brannsikker plate under ildsted og feieluke er plassert i krypkjeller unna brennbart materiale.

Husk at med tanke på alder kan det oppstå uforutsette avvik.

Pipe som ikke er i bruk må kontrolleres av feier og godkjennes før bruk om dette ønskes, her er for eksempel feieluke for nærme brennbart materiale.



Ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i krypkjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i krypkjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Man må gjøre seg kjent med avfukteren, hvordan denne fungerer og utførelse av vedlikehold.

Krypkjelleren ble brukt som lager på befaringsdagen, mye esker og ting her, fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert merker, slitasje og slitasje på dørvidere.

Konsekvens/tiltak

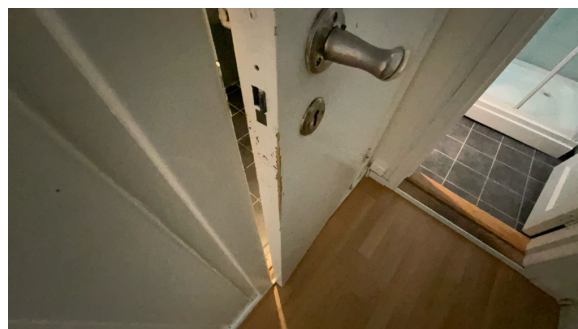
- Lokal utbedring må påregnes.

Det må beregnes utbedring av noen innerdører og utskifning av noen dørvidere.

Noen innerdører er nyere og i god stand.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Fliser på gulv og våtromsplater er fornyet i 2014, men eier opplyser om at membran og tettesjikt ikke ble fornyet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Da tettesjikt ikke er fornyet er TG:3 gitt da forventet levetid her er oppbrukt, eldre membran gjør at det er usikkert om baderommet vil tåle en fuktpåkjenning etter dagens krav.

Husk at baderommet brukes som normalt og det dusjes i kabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Heltre benkeplater med dobbel vask i stål.

Tilstandsrapport

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskade på heltrebenkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Registrert avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av malte flater og synlige grunnmur.

Himling har overflate av malte flater.

Toalett og vask på toalettrom.

Tilstandsrapport



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannledninger er skiftet til rør-i-rør, det er noen deler i kobber i krypkjeller.

Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten rørskap med fordeler i krypkjeller.

Her er det ikke sluk eller avrenning mot sluk, så eventuelt lekkasjevann som renner tilbake til rørfordeler vil samles på gulv i krypkjeller.

Krypkjeller kan være utsatt for frost.

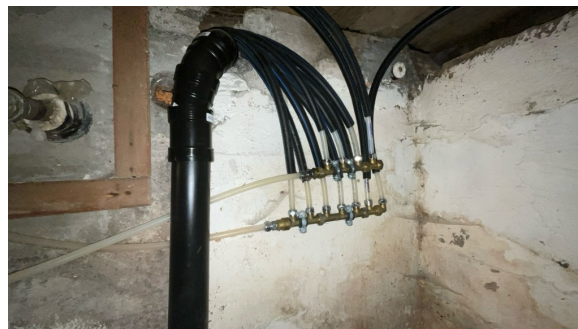
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på gulv i krypkjeller vil ikke gjøre store konstruksjonsskader, men rør-i-rør må overvåkes, spesielt i kalde perioder og vannet må stenges når enhetene ikke er i bruk.



Stoppekran.



Rør-i-rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpsrør er stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

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

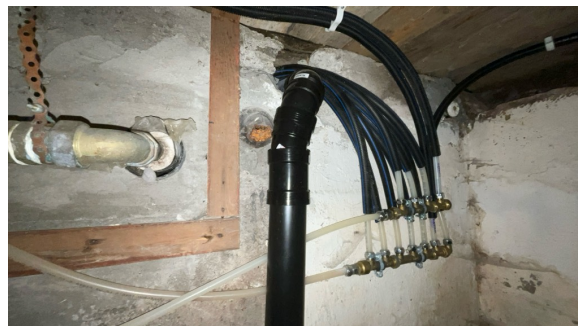
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2024



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavelser.

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.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.

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

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert noe eldre og løse ledninger, men dette er under utbedring, det er igangsatt kontroll og utbedringer av fagkyndig på befaringsdagen. Innhent dokumentasjon på utbedringer utført.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er registrert manglende drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet i krypkjeller må overvåkes, med tanke på forhold. Utbedringer må utføres etter behov.

Som informert under krypkjeller er det også avfukter montert, så det har vært et behov tidligere for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på grunnmur i naturstein, betong og leca.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Originale deler av grunnmuren i naturstein, som er pusset og påbyggsdel har grunnmur i leca og betong. Eldre deler som er overflatebehandlet og pusset har forvitring, sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av grunnmur. Forvitring må stoppes.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

! TG 1U Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Terrengforhold

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skulle det oppstå en svikt her, ligger det store stein med fall og mot opparbeidet vei. Overvåk disse steinene.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i støpejern.
Ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør.
Materiale er antatt utfra synlige deler.

Vann fra kommunalt anlegg.
Avløp går til septiktank med overløp grøft.

Kommunen har varslet om at de ikke lenger ønsker septiktanker med overløp grøft, at alle må kobles på det kommunale anlegget eller få et godkjent privat renseanlegg.
Det kan foreligge en fremtidig kostnad rundt omkobling eller utbedring av avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank i betong på eiendommen.

Da eiendommen er dekt av snø er septiktank skjult på befaringsdagen, men eier sa at denne var plassert mot veien i retning av bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Antatt område hvor septiktank ligger.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Tilstandsrapport

Sikkerheten til forstøtningsmurer må utbedres, fall på over 0,5m uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

ENEBOLIG HELLEVEIEN 40



Byggeår

1909

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Entre og badrom ble bygd på i 1971.
2024	Modernisering	Taktekking ble skiftet i 2024.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2024, det vil si det nødvendige av taktro ble skiftet med ny duk, sløyfer, lekter og stein.

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. 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.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Undertak må overvåkes, TG: 2 gis her da ikke all taktro er skiftet.
Det er registrert eldre undertak, stedvis med misfarge og aldersslitasje.



Utsnitt takteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Renner og nedløp sliftet i 2025.



Utsnitt renner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og stedvis bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis mykt treverk.

Det er registrert svertesopp på overflater, dette er også et tegn til redusert lufting.

Det er registrert alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på reisverk med tanke på registrerte avvik.

Det kan ikke utelukkes at fasader må skiftes ved utbedringer, for å få etablert lufting.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker og misfarge på undertak.

Det er registrert noe spor etter skadedyr, men ikke aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Husk at takteking ble skiftet i 2025, og da ble det gjort undersøkelser av takkonstruksjon og stedvis utbedringer.

Overvåk takkonstruksjon, og utfør utbedringer etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Tilstandsrapport

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert alder og værslitasje på vinduer, karmen og foringer.
Vinduer i grunnmur er eldre med påbegynt råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TE1 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Plassbygde tredører mot krypkjeller.

Ytterdører har normal slitasje jamfør med alder og tiltenkt bruk.
Dører mot krypkjeller har noe slitasje, tar i karm og terreng, men de fungerer til tiltenkt bruk.



Inngangsdør.



Plassbygd tredør mot kjeller.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av flis, belegg, laminat og tregulv.
Vegger er overflater av trepanel, malte flater og synlig laft.
Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og merker på overflater.

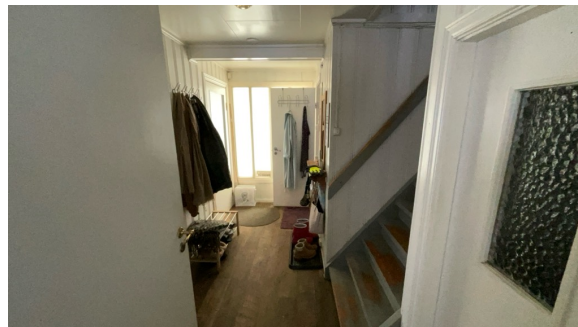
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold av overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og slitasje på bjelkelag.

Husk at bjelkelag er originalt, tegn til alder er ikke unormalt.

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.

Bjelkelag må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.

TE 1 Pipe og ildsted

Det er utført piperehabilitering og det er nyere ildsted.
Feieluke lokalisert i kjeller.



Ildsted.

TE 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe salt og fukt i krypkjeller.

Med tanke på at det er natursteinsmur, er det helt naturlig med fukt som vil renne inn og ut av kjelleren.

Det er registrert en avfukter i krypkjeller, denne hjelper med å holde et bedre miljø i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Man må gjøre seg kjent med avfukteren, hvordan denne fungerer og utførelse av vedlikehold.

Krypkjelleren ble brukt som lager på befaringsdagen, mye esker og ting her, fare for skjulte feil og avvik.

Tilstandsrapport



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er registrert slitasje på trapp.

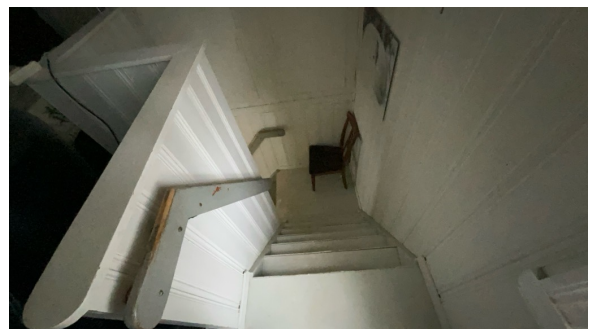
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen kan vurderes skiftes, eldre bratt trapp.



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Det er registrert merker og små skader på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Utsnitt innvendig dør.



Utsnitt innvendig dør.



Utsnitt innvendig dør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstapet.
Himling har overflate av malt flate.

Vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller at det kan oppstå lekkasjer, da tettesjikt på gulv og sluk har oppbrukt forventet levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot tømmerkasse.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skrog i tre med glatte fronter.

Heltre benkeplate stedvis flater i stål, med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kjøkken med bruksslitasje, merker og noe svelling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må beregnes utbedringer av kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte har mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av avtrekksvifte nærmer seg.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflate av malte flater.

Toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utbedringer av overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran til vannet er i krypkjelleren til 42, vannet er ført herfra over til 40.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Varmepumpe, innvendig aggregat.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.



Varmtvannstank.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.

Ukjent.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert noe eldre og løse ledninger, men dette er under utbedring, det er igangsatt kontroll og utbedringer av fagkyndig på befaringsdagen. Innhent dokumentasjon på utbedringer utført.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er registrert manglende drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er normalt med tanke på alder og byggemåte, natursteinsmur som dette på terreng vil ha et naturlig tilsig og avrenning av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet i krypkjeller må overvåkes, med tanke på forhold. Utbedringer må utføres etter behov.

Som informert under krypkjeller er det også avfukter montert, så det har vært et behov tidligere for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på grunnmur i naturstein.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i fuger, stedvis fuger som har forvitret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i fuger må utbedres, da disse har oppstått kan det samle seg vann som fryser og forsetter forvitring av fuger.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noe stein på oversiden av 40, som ligger mot noen sikringer av jern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skulle det oppstå en svikt her, ligger det store stein med fall og mot opparbeidet vei.
Overvåk disse steinene.



Stein på terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i støpejern.
Ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør.
Materiale er antatt utfra synlige deler.

Vann fra kommunalt anlegg.
Avløp går til septiktank med overløp grøft.

Kommunen har varslet om at de ikke lenger ønsker septiktanker med overløp grøft, at alle må kobles på det kommunale anlegget eller få et godkjent privat renseanlegg.
Det kan foreligge en fremtidig kostnad rundt omkobling eller utbedring av avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong på eiendommen.

Da eiendommen er dekt av snø er septiktank skjult på befaringsdagen, men eier sa at denne var plassert mot veien i retning av bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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.

Det er sidehengslet vinduer med midtstolpe i 2 etasje, disse er ikke godkjent for rømning.

Det er fremvist dokumentasjon på målinger av radon, målingene er under tiltaksgrad.

Det er registrert utvendige trapper uten nødvendig rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Det er registrert tomme røykvarsler holdere i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

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

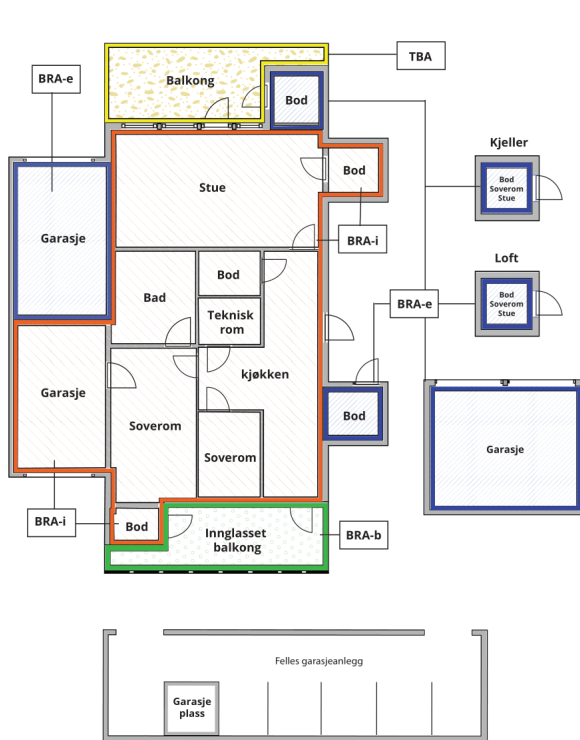
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Enebolig Helleveien 42

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	64			64	15
2 etasje	39			39	
SUM	103				15
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse og terrassedør mangler på fasadetegning.
Det mangler av fasadetegning mot øst.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Enebolig Helleveien 40

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	52			52			52
2 etasje	27			27		18	45
SUM	79					18	97
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
2 etasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lite vindu på fasade mot vest mangler på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking ble skiftet i 2025.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp utvendig på stedet.

Bod var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

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

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 Helleveien 42	103	0
Enebolig Helleveien 40	79	0
Bod	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	26		0	2243 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Helleveien 42							
Hjemmelshaver							
Strand Elisabeth, Optimek Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

<

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på ringmur i betong og teglstein og grunnmur i leca og betong.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vindu i tre med 2-lags glass.

Plassbygd tredør.

Bod var ikke tilgjengelig på befaring så konstruksjoner er antatt ut fra utvendig synlige konstruksjon og areal er målt opp utvendig.

Det er en fare for avvik i oppgitt informasjon og areal.

Det må beregnes normal vedlikehold og utbedringer av bod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	02.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Andre bilder



Liten ikke måleverdig bod tilhørende enheten.



Utsnitt, opparbeidet vei på eiendommen.



Utsnitt, opparbeidet vei på eiendommen.