

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 681, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 441 m² BRA-i: 419 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 12020-1283

Referansenummer: YT1418

Autorisert foretak: Per Kristian Låche

Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche



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

Norsk takst

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



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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig

Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Våningshuset har fungert som institusjonsbygning, oppført i 1918 med ombygging og modernisering etter behov. Det gis hovedsakelig tilstandsgrad 2 grunnet alder og noe slitasje. Eneboligen er fra 1977 og har nyere kjøkken og nytt bad. Eier opplyser at overflater vegg/tak er malt etter at siste leieforhold ble avsluttet i juni/juli 2025. Det gis tilstandsgrad 1 og 2. Begge husene er godt vedlikeholdt.

Våningshus - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtak i eldre del, antatt at denne er fra 1980/90-tallet. Tilbygget har tekking med profilerte stålblader. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg ut på taket i tilbygget del fra år 2008. Foliebelagte stålrør og beslag. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på tilbygget i år 2006. Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til platting som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter. Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkimpregner utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper. Trapp fra hoveddør til terreng i trykkimpregner utførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og betong i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over fyrrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktivitet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU. Boligen har mursteinspipe. Det ble montert stålpipes innvendig i teglpipe i år 2022. Godkjent av feier i år 2022 med ildsted og pipe i forhold til brann avstander på ovn, feieluke og antall sider av pipe som er frie og ikke kledd inn. Det er peisovn med glassdør i stue. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Det er to trapper opp til rom i 2.etg, disse har tette trinn grunnet at de fungerer som brannskille mellom brannceller i bygget. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. De er antatt byttet etter behov så det er noen eldre og noen nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

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

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende kontor.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Bad 3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 81.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Bad 4

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Bad 5

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 84. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Bad 6

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mellom bad og tilstøtende lager. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Med ventiler i rom og mekanisk avtrekk for våtrom. Det er installert varmepumpe type Mitsubishi 9kw fra luft til vann.

Den er plassert i fyrrom i kjeller og er koblet opp mot radiatorer fra tidligere oljefyr, det er tillegg installert noen nye. Det er byttet sirkulasjonspumpe i januar 2025. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 2 stk. varmtvannstanker, en plassert i fyrrom og en i krypkjeller. Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt. Brannvarslings anlegg i bygget med seriekoblede røykvarsler i hver branncelle. Røykvarsler i krypkjeller og 6 kg brannslukker i hver etasje. Anlegget er fra år 2006

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2006. Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkert i tilbygget. Bygningen legger på fjellgrunn og høyde over nærmeste vassdrag. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er av betong. Det er ikke gitt tilstandsgrad på anlegget da dette er nedgravd og dermed ikke mulig og gi en riktig vurdering av dette. Eier opplyser at det er 5 stk. septiktanker. Det er oljetank i stål. Eier opplyser at denne er plumbert og ute av drift.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Foliebelagte stålrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp. Bygningen har malt hovedytterdør. Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregnert utførelse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er malt i alle rom unntatt vegger på badet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har elementpipe. Det er montert vedovn i stue og gang. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av huset er oppført på betong pilarer, så det er god lufting under huset i den delen.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører er i følge eier byttet i de senere år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Badet er pusset opp i år 2025 med nytt belegg, våtromsplater, innredning og dusjkabinett.

Veggene har våtromsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Røykvarslere og 6 kg brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig. Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har betong grunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført med pilarer.

Fjell grunn

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Samme som hovedhus da de har felles avløp. Dette er ikke vurdert her siden det er vurdert på hovedhus.

Det er oljetank i stål. I følge eier er denne plombert. Tilstanden er ikke vurdert utover det.

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

Det er endret rominndeling i forhold til byggetegninger

Våningshus

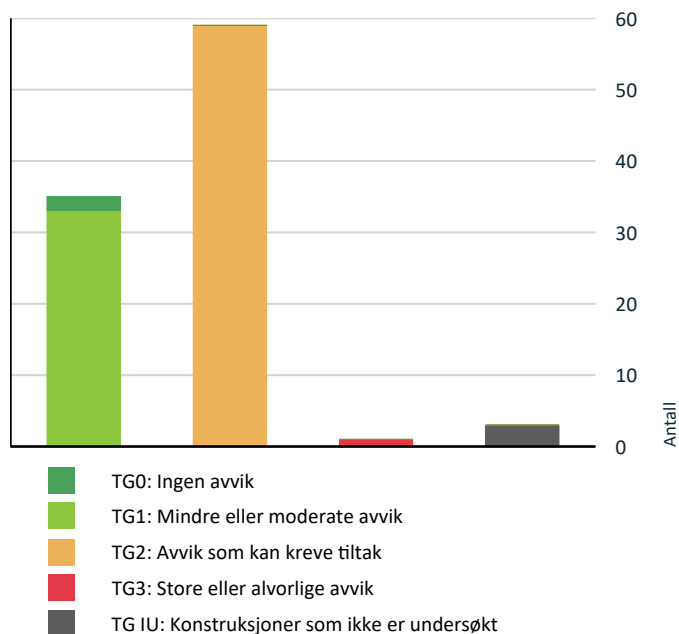
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret rominndeling og det er en utvidelse av utvendig trapp/terrasse ved inngangs dør.

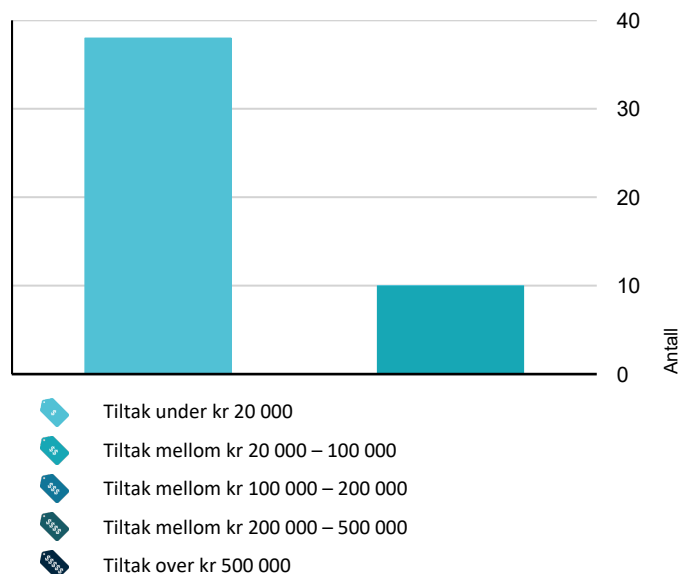
Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelig huset da det er oppført før år 1965.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	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
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring 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
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

I følge tidligere takst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygget	Inndelt i flere rom.
------	-----------	----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder på de eldste vinduene kan det oppstå punktering eller andre skader grunnet alder. Vinduene er godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak med vinduene.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregneret utførelse

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er malt i alle rom unntatt vegger på badet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er montert vedovn i stue og gang.

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det kommer noe fukt inn ved vanninntak til huset, dette følger gulvet ned til sluket. Det er også noe fukt skjolder på gulv og vegger generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette antas ikke gjør noe skade på konstruksjoner da det er utført i mur betong. Det er viktig at det luftes godt i kjeller så det ikke oppstår mugg/sopp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av huset er oppført på betong pilarer, så det er god lufting under huset i den delen.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører er i følge eier byttet i de senere år.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Badet er pusset opp i år 2025 med nytt beleg, våtromsplater, innredning og dusjkabinett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

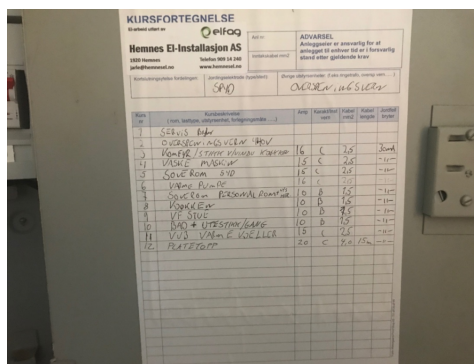
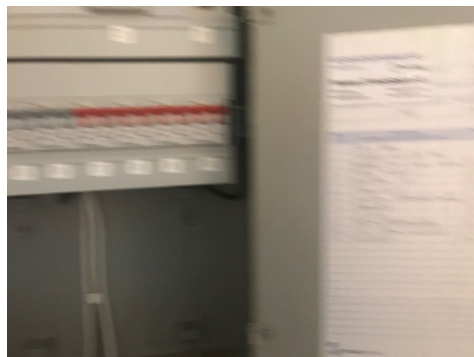
Inntak og sikringsskap

3. 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

Det er vært eltilsyn på eiendommen, den ble avsluttet 27.04.2023 med godkjent rapport.



! TG 0 Utstyr for varslings og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og 6 kg brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Bygget er koblet til felles brannvarslings anlegg med hovedhuset.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført med pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er variasjoner på retthet på delen med søyler som fundamenter, en del av disse er skjeve og ute av lodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det har ingen praktisk betydning annet at det er synlige skjevheter på søyler. Det ser ut til at de har satt seg så det vurderes som om det ikke er fare for at dette utvikler seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Terrengforhold

Fjell grunn

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av betong. Samme som hovedhus da de har felles avløp. Dette er ikke vurdert her siden det er vurdert på hovedhus.

! TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål. I følge eier er denne plombert. Tilstanden er ikke vurdert utover det.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1918

Kommentar

I følge tidligere takst

Anvendelse

Institusjonsbygning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Bygget på beboelsesrom , oppholdsrom ,kjøkken.
2022	Vedlikehold	Bygningen er det utført vedlikehold hele tiden med innleid hjelp eller med vaktmester i perioder.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtak i eldre del, antatt at denne er fra 1980/90-tallet. Tilbygget har teking med profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg ut på taket i tilbygget del fra år 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er en del bulker på takplater, antatt at dette skyldes at noen har gått på taket. Det er stedvis slitasje på maling på platene.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Hjørne mot syd/øst har manglende fall fra grunnmur og ut til terreng, vann kan derfor renne mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Endre terreng så det blir fall bort fra huset.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på tilbygget i år 2006.

Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkert hvordan dampsperre er utført da den ligger på varm side av isolasjonen, om det er hull eller lignende og om det er damp sperre over hele lofts delene.

Det var ingen synlige tegn til skader på befaringen, men det kan forekomme at det ikke er tettet tilstrekkelig rundt rørledninger eller rør uten at dette har medført synlige skader.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til platting som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dette er på hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkipregnet utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Terrassen går noe opp og ned anatt at dette skyldes tele som har løftet fundamentene i deler av tressen som medfører dette. Dette aviket er så det går og bruke terrassen men det har skjeveter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra hovddør til terreng i trykkimpregnert utførelse.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noen hakk og riss i overflater etter bruks slitasje, dette er ikke store skader og kan eventuelt flekkmales som utbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stadvis noe skjevheter i bygget, dette er antatt setninger fra bygget var nytt. Dette er nok ikke noe som utvikler seg videre da det er stabilt i dag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Betong plate på mark i kjeller, her er det noe fukt utslag på gulv og vegger. Det er et sluk i rommet som leder til grunn. Eier opplyste at det ble drenert om i år 2016 så disse skjolde stammer fra før det i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt skjolder på gulv/vegger, dette er fra tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fall til sluk så eventuelt vann fra varmepumpe eller vaskemaskin vil renne ned i sluk. Dette vannet vil ikke skade konstruksjonene, men være synlig på overflaten.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

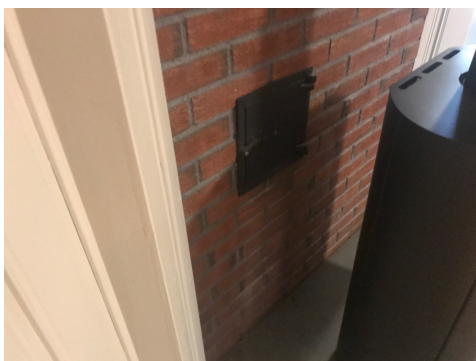
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det ble montert stålpipes innvendig i teglpipe i år 2022. Godkjent av feier i år 2022 med ildsted og pipe i forhold til brann avstander på ovn, feieluke og antall sider av pipe som er frie og ikke kledd inn. Det er peisovn med glassdør i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Isolering rundt rør i kjeller er delvis oppspist av gnagere (antatt mus). Eier har kontaktet firma for skadedyr bekjempelse for å få bort skadedyr i rommet.

Det er registrert en del fukt som følger fjellet under huset, så det er viktig at det luftes godt i krypkjelleren for å unngå at det blir kondens og fukt som kan trenge videre opp i bygget. Det er ventilert i vegger og eier opplyser at man også bruker døren som lufting i fuktige perioder av året.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Krypkjeller med tilgang fra luke i vegg ved trapp til fyrrom.



Kryp kjeller med tilgang via dør til terreng.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det er to trapper opp til rom i 2.etg, disse har tette trinn grunnet at de fungerer som brannskille mellom brannceller i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er noe bruksslitasje i trapper, dette kan utbedres ved overmaling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. De er antatt byttet etter behov så det er noen eldre og noen nyere dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss i belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

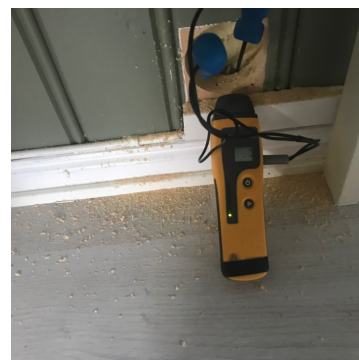
Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 2

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgadering av badet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 3

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 3

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 3

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 81.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 4

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 4

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 4

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 4

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 4

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 4

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 4

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 5

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 5

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 5

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 84.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 5

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 5

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 5

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 5

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 6

Generell

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 6

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 6

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 6

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 6

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD 6

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 6

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mellom bad og tilstøtende lager. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

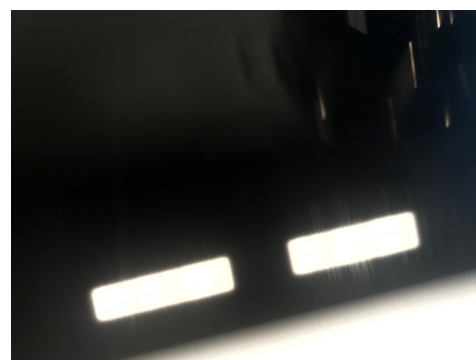


1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Med ventiler i rom og mekanisk avtrekk for våtrom.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type Mitsubishi 9kw fra luft til vann. Den er plassert i fyrrom i kjeller og er koblet opp mot radiatorer fra tidligere oljefyr, det er tillegg installert noen nye. Det er byttet sirkulasjonspumpe i januar 2025.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 2 stk. varmtvannstanker, en plassert i fyrrom og en i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ukjent

År 2005 ble det installert elektrisk anlegg i tilbygget og det ble oppgradert i det eksisterende huset.

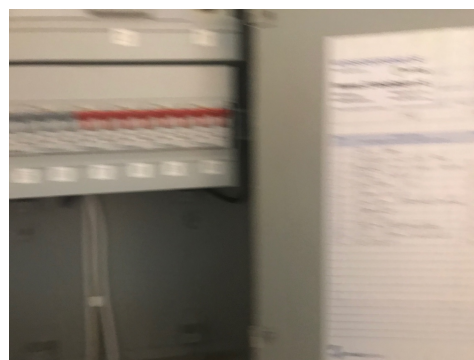
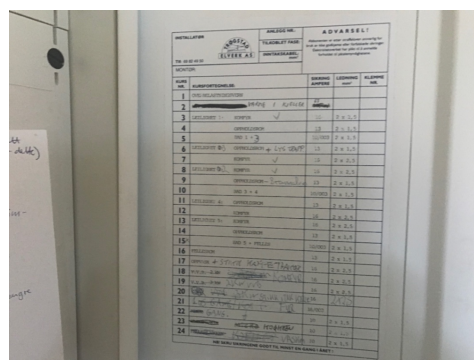
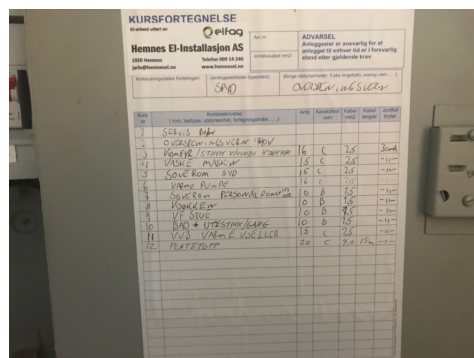
Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilsynsrapport avsluttet godkjent 27.04.2023. Da det er ukjent om det finnes samsvars erklæring for alt som er utført på det elektriske anlegg blir det gitt tg. Hvis det forefinnes samsvar erklæringer på alt arbeid vil det gi tg1.



Tilstandsrapport



! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslings anlegg i bygget med seriekoblede røykvarslere i hver branncelle. Røykvarsler i krypkjeller og 6 kg brannslukker i hver etasje. Anlegget er fra år 2006

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Anlegget er direkte tilkoblet alarmsentral. Anlegget er ikke testet på befaringen, eier opplyser at det er i orden og testes årlig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkert i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dette skyldes trolig at det er tilbygget det opprinnelige huset og at det har blitt noen trykksforskjeller som har medført sprekker stedvis i grunnmuren. Dette vil trolig ikke utvikle seg videre da det har satt seg etter at det ble endret grunnmur når huset ble tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det antas ikke at det er noe fare for videre utvikling slik det er i dag med det er viktig og følge med om det blir noen endringer i grunnmuren eller fundamenter, men siden det står på fjell antas at konstruksjonen står rolig nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Bygningen legger på fjellgrunn og høyde over nærmeste vassdrag.

Vurdering av avvik:

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

Ved hjørnet mot syd/øst er det svakt fall mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørene er ca. 20 år gamle så de nærmer seg halve levertiden. Det kan påregnes at det kan oppstå problem med rørene men det er vanskelig å si noe om når det vil skje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er av betong. Det er ikke gitt tilstandsgrad på anlegget da dette er nedgravd og dermed ikke mulig og gi en riktig vurdering av dette. Eier opplyser at det er 5 stk. septiktanker.

! TG IU Oljetank

Det er oljetank i stål. Eier opplyser at denne er plumbert og ute av drift.

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

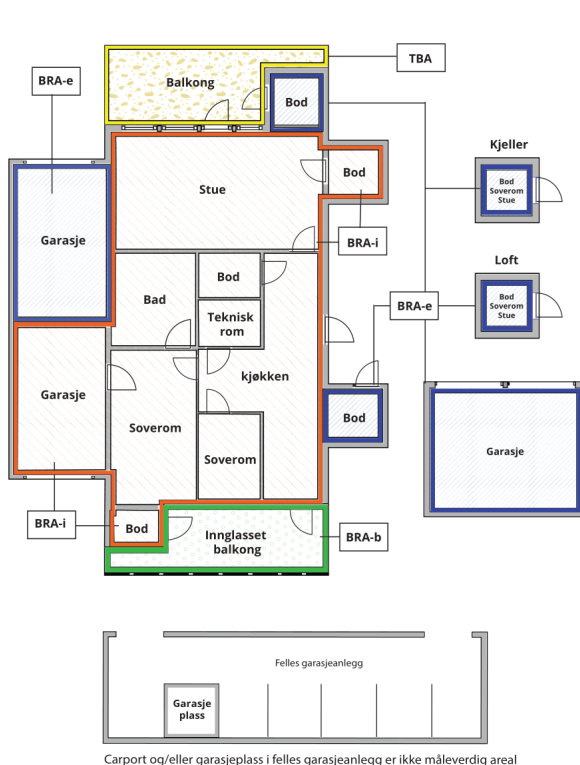
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	73			73	7
Kjeller		22		22	
SUM	73	22			7
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Fyrrom, lagerrom	

Kommentar

Det er varierende høyde på gulvene i kjeller rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret rominndeling i forhold til byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Huset er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg med hovedhuset.

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	261			261	47
2.etasje	64			64	
Kjeller	21			21	
SUM	346				47
SUM BRA	346				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, kjøkken, annet, stue, soverom, bad, bad 2, kontor, soverom 2, bad 3, soverom 3, trapperom, trapperom 3, bad 4, soverom 4, stue 2, stue 3, bad 5, soverom 5, bad 6, lagerrom, trapperom 3		
2.etasje	Kontor, trapperom, trapperom 2, lagerrom, lagerrom 2, soverom		
Kjeller	Fyrrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mange rom så det kan bli noe avik på arealer grunnet avrunding av kvadrat meter per rom, dette kan medføre at det kan være 1-2 kvadrat meter + eller - på oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret rominndeling og det er en utvidelse av utvendig trapp/terrasse ved inngangs dør.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelig huset da det er oppført før år 1965.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er installert brannvarsling i bygget og branncelle inndeling mellom beboelsesrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Rune Hilding Aaseby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	681	3		0	408600 m ²	Nibio.no	Eiet

Adresse

Bingenveien 330

Hjemmelshaver

Aaseby Rune Hilding

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et typisk landbruks område med hovedsakelig gårdsbruk og noe spredt boligbygging.

Ligger ved kommunal vei som går mellom Skjønhaug og Havnås.

Det er ca. 15km til nærmeste sentrum som er Mysen, der finnes det skoler, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger, bank, post i butikk, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss. Det er ca. 11 km til E-18 som går mellom Oslo og Stockholm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kloakk går til tett tank som tømmes ved behov. Gråvann går til slamavskiller og videre til infiltrasjons grøft.

Regulering

Regulert som LNF område

Om tomten

Tomten er nærmere beskrevet i landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke rekvidert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	95049263			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	02.04.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1418>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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