

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stemhei 6, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 gnr. 22, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 20308-1973

Referansenummer: GC2657

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningsakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningsakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningsakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Hornnes, Moisund.

Det er laget garasjer på tomten.

Boligen og garasjer var i ok stand. Godt vedlikeholdt.

Noen mindre oppgraderinger må etter hvert gjøres. Ellers ok.

På befaring var det sol og snø. Det var - 5 grader.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende

Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på

mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til

takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det

ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer

utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Taktekking av asfaltpapp fra byggetiden. Trepanel oppå bjelker. Undertakspapp har nådd mer enn halve levetiden.

Det var is og snø på bakken på befaringdagen.

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.

Takrenner og nedløp i plast. De går ut mot bakken og så er nedløp lagt i lukket rør i/på bakken.

Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

Liggende og stående kledning i tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endevend behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt. Ok vedlikeholdt.

Eier opplyser om at den eldste delen av kledningen på boligen er av impregnert materiale. Men tilbygg er av vanlig hvit type. Deler av kledningen ble malt i 2024.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Bordtak oppå bjelker. Isolasjon i raft må trekkes tilbake for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet.

Vinduer fra byggetiden. Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute.

Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Noen vinduer er fra 2014. Ok.

Ytterdører fra byggetiden og 2014.

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Ok vedlikeholdt. Det meste av terrassen var dekket av snø. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var

ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noe er pusset opp.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peisovn og rørppe inni murpipen.

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Krypkjeller. Murt gulv. Det så ok ut. Ingen synlig fukt. Det var lagrede gjenstander i krypkjeller. Det er dører inn fra kjellergang.

Trapp fra 1.etg. og opp til 2.etg. Malt. Tepper i trinn.

Eier opplyser om at det var litt trangt å sett inn trappen. Så derfor ble det noen mindre skjelheter i trinn. Det er montert rekkverk og håndløper til trappen.

Det er dør fra gang og til trapp som går ned til kjelleren. Den er lakkert og har rekkverk og håndløper. Men det er litt for stort åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Ellers ok.

Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser om at badet i loftsetasjen er pusset opp i 2012.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Det ligger bak list av tre i følge eier. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Eier opplyser om at belegget som var fra 1985 ligger under nederst.

Så er det lagt påstøp og smørt ny membran oppå det. Så er det smørt membran i sluket, og det er brukt slukmansjett som skulle vært klemt i klemring i sluket. Det har ikke vært lekkasjer. Eier opplyser om at det er lagt 6 lag med membran.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Vaskerom

Vaskerom er laget i 2011. 1.etg.

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuksikret.

Malte plater. Det er ikke montert fuksikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Men det er laget oppkant ved døren. 0 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet.

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuksikring. Eier opplyser om at det er smørt membran og det er brukt slukmansjett.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Beskrivelse av eiendommen

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin.

Det ble krav fra 2010.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet.

Elektrisk avtrekksvifte.

Toalettrom kjeller. Toalett montert på gulvet. Vask med underskap.

Lufteventil i veggen. Det må monteres elektrisk vifte. Det er i følge eier pumpe som fører vann opp og ut fra toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Noen nyere rør er også montert når rom er pusset opp. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran i krypkjeller.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.

Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i vegg og lufting fra vinduer.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder på 198 liter fra 2016. Den er koblet direkte i veggen.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. I henhold til NBI 700.320, er levetid på fuktsikring fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drensledningen ved å grave opp rundt

grunnmuren.

Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på

setninger ble registrert.

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren rundt hele boligen.

Eier opplyser om at vann er privat. Pumpehus. Vannkvalitet ble sendt inn for noen år siden. Da var den ok.

Det er samleikum for området. Det går i spredegrøft. Offentlig anlegg.

En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noen rom har endret bruk og innredning. Tegninger er litt annerledes enn hvordan boligen er innredet i dag. Boder som er i kjelleren som er gjort om til soverom er ikke omsøkt til oppholdsrom.

Garasje

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

Garasjen er søkt godkjent, men den er laget med større/høyere takvinkel enn det er søkt om.

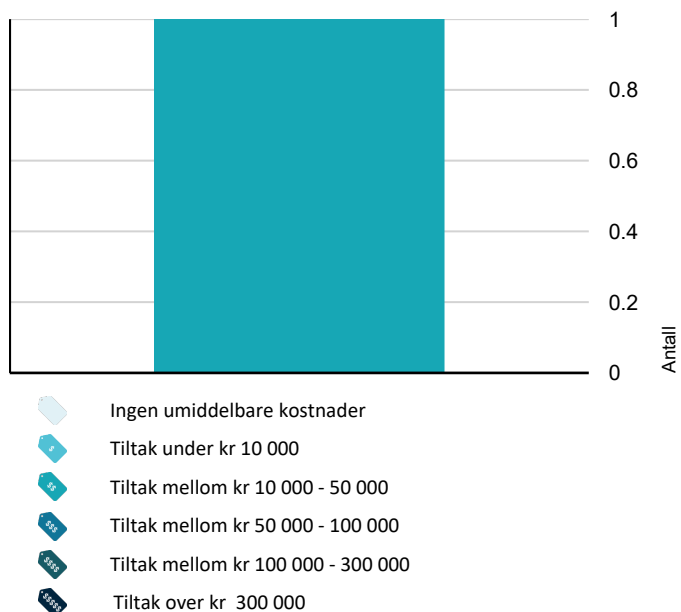
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Eier opplyser om at vann renner vekk eller går ned i grunnen. Men hvis terrenget er fylt med is og det blir snøsmelting kan vann renne oppå. Det bør da unngås at vann renner mot grunnmuren.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.
Våtsonen til vasken er ikke fuktsikret.

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vifte ok, men det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

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

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Kanapp stuen 1.etg.
2014	Tilbygg	Vaskerom/kontor



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. De går ut mot bakken og så er nedløp lagt i lukket rør i/på bakken.
Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

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.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggetiden. Taktekking av asfaltapp fra byggetiden. Trepanel oppå bjelker. Undertakspapp har nådd mer enn halve levetiden.

Det var is og snø på bakken på befaringdagen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende og stående kledning i tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endevved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt. Ok vedlikeholdt.
Eier opplyser om at den eldste delen av kledningen på boligen er av impregnert materiale. Men tilbygg er av vanlig hvit type. Deler av kledningen ble malt i 2024.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon fra byggetiden. Bordtak oppå bjelker. Isolasjon i raft må trekkes tilbake for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det må åpnes opp i mellom bjelker for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet. Hvis det blir for mye kondens på loftet kan dette føre til råte.



! TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må etter hvert påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Noen vinduer er fra 2014. Ok.

Årstill: 2014 Kilde: Eier



! TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden og 2014.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Ok vedlikeholdt. Det meste av terrassen var dekket av snø. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noe er pusset opp.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn og røype inni murpipen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Tilstandsrapport



! TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller. Murt gulv. Det så ok ut. Ingen synlig fukt. Det var lagrede gjenstander i kryptkjeller. Det er dører inn fra kjellergang.



! TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra 1.etg. og opp til 2.etg. Malt. Tepper i trinn. Eier opplyser om at det var litt trangt å sett inn trappen. Så derfor ble det noen mindre skjevheter i trinn. Det er montert rekkverk og håndløper til trappen. Det er dør fra gang og til trapp som går ned til kjelleren. Den er lakkert og har rekkverk og håndløper. Men det er litt for stort åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Ellers ok.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at badet i loftsetasjen er pusset opp i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

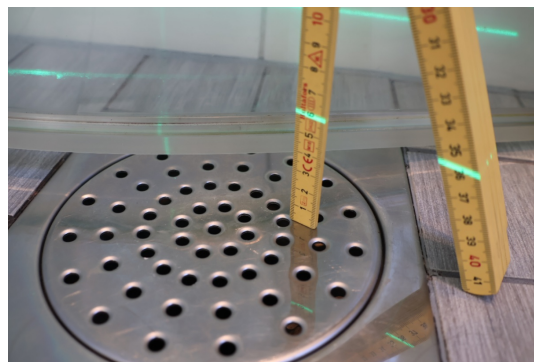


LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er montert belegg som oppkant mot dørsvillen. Det ligger bak list av tre i følge eier. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at belegget som var fra 1985 ligger under nederst. Så er det lagt påstøp og smørt ny membran oppå det. Så er det smørt membran i sluket, og det er brukt slukmansjett som skulle klemt i klemring i sluket. Det har ikke vært lekkasjer. Eier opplyser om at det er lagt 6 lag med membran.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.



Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er laget i 2011. 1.etg.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegg og himling i ok stand. Innvendige vegger er ikke fuksikret. Malte plater. Det er ikke montert fuksikring bak vasken i rommet. Vegger vil ikke tåle vann direkte på plater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater. Våtsonen til vasken er ikke fuksikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bak vasken er det malt veggplate. Den vil ikke tåle vann direkte på platen. Det kan føre til en fukskade i veggen. Det må monteres fuksikring i våtsonen til vasken.



1.ETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Men det er laget oppkant ved døren. 0 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet.

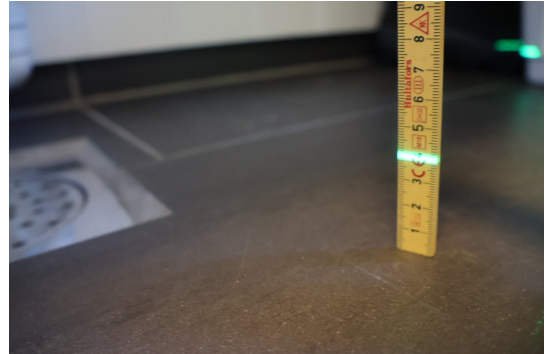
Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1.ETASJE > VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuksikring. Eier opplyser om at det er smørt membran og det er brukt slukmansjett.

Eier opplyser om at rørlegger har sjekket ved utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Det er ikke montert vannstopp til innredningens oppvaskmaskin. Det ble krav fra 2010.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varme/røykutvikling ut over normalt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ok, men det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt må monteres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom. Vask montert på veggen. Toalett montert på gulvet.
Elektrisk avtrekksvifte.



KJELLER > TOALETTRØM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller. Toalett montert på gulvet. Vask med underskap.
Luftventil i veggen. Det må monteres elektrisk vifte. Det er i følge eier pumpe som fører vann opp og ut fra toalettet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år. Noen nyere rør er også montert når rom er pusset opp. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufteør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.



! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i vegg og lufting fra vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpen virket ok.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

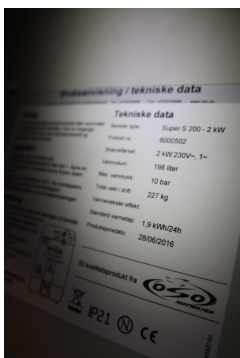
Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 2016. Den er koblet direkte i veggen.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



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 foreklede 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 fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har papirer på det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort 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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler på 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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplater (Knotteplast) synlig langs grunnmuren. I henhold til NBI 700.320, er levetid på fuktsikring fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte dreneringen ved å grave opp rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Tilstandsrapport



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenforhold

Boligen er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at vann renner vekk eller går ned i grunnen. Men hvis terrenget er fylt med is og det blir snøsmelting kan vann renne oppå. Det bør da unngås at vann renner mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Hvis det blir et problem med vann som kommer inn mot grunnmuren må det gjøres justeringer av terrenget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at vann er privat. Pumpehus. Vannkvalitet ble sendt inn for noen år siden. Da var den ok.

Det er samleikum for området. Det går i spredegrøft. Offentlig anlegg. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dobbel og enkel garasje. Bod laget i gavlegg. Og det er boder i loftsetasjen.

Det er synlig grunnmurplate som drenering på veggen på siden.

Kledningen i tre er ok vedlikeholdt.

Taktekking er fra byggetiden. Dvs at undertaket har nådd mer enn halve levetiden.

Porter virket ok på befaringsdagen.

Litt lite fall på gulvet i garasjene. Vann kan bli liggende.

Garasjer og boder har normal bruks og aldersslitasje.

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



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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	45			45		7	52
1.etasje	100			100	60		100
Kjeller	46			46		22	68
SUM	191				60	29	220
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, Gang / loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kontor, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjeller	Trapperom, Entré, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang, Bod, Bod 2		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillende bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noen rom har endret bruk og innredning. Tegninger er litt annerledes enn hvordan boligen er innredet i dag. Boder som er i kjelleren som er gjort om til soverom er ikke omsøkt til oppholdsrom.

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: Litt lite lys inn til det ene soverommet i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje		32		32	
1.etg.		5		5	
1.etg.		18		18	
Underetasje		43		43	
SUM		98			
SUM BRA	98				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er søkt godkjent, men den er laget med større/høyere takvinkel enn det er søkt om.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	11
Garasje	0	98

Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Rom er tatt med ettersom det er brukt og innredet. Noen rom kan være godkjent som noe annet enn det er benevnt som i arealmålingen.

Garasje

Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Stein Godtfredsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	22	33		0	1109.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stemhei 6

Hjemmelshaver

Godtfredsen Stein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med garasje på tomten. Hornnes, Evje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller som er offentlig. Den er sammen med naboer. Så er overløp til grøft e.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.2014	Tilbygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.1983	Tilbygg 28.4.2014	Gjennomgått		Nei
Garasje tegning	02.07.1985		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GC2657>

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