

Tilstandsrapport



Enebolig



Østbyveien 36, 3132 HUSØYSUND



FÆRDER kommune



gnr. 18, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 18022-120751

Referansenummer: PJ4382

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@dramentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Kim Kristensen
Intern Takstingeniør
kim@vestfold-takst.no
472 56 528



Drammen[Takstsenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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 • tilleggbygg 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generell bygningsbeskrivelse

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og Lecablokker.

Eiendommen ligger landlig til i Husøysund, med gangavstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter.

Boligen går over to etasjer samt en innredet underetasje. Det er oppført en påbygget del på siden av boligen, samt en frittliggende garasje som deles med nabo.

Parkering skjer på egen tomt og i garasje.

Det gjøres oppmerksom på at hele underetasjen ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Alder og vedlikehold

Boligen ble oppført i 1986 og har vært bebodd av nåværende eier siden oppføringen. Det er gjennom årene utført jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Tilstand og forventede tiltak

Boligen vurderes til å være i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes enkelte tiltak og oppgraderinger over tid, spesielt knyttet til følgende områder:

- konstruksjoner og tetthet på bad/våtrom
- terrengforhold og drenering
- forhold ved rom under terreng

Dette for å nevne noe, jfr rapportens enkelt punkter.

I tillegg må det påregnes generelt

vedlikehold/tiltak/oppgraderinger som er normalt for en bolig av denne alder og type.

Kunden (rekvirenten) skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det foreligger feil, mangler eller uklarheter som bør rettes opp.

Dersom dokumentet er eldre enn 12 måneder, anbefales det at takstmannen kontaktes for eventuell oppdatering før videre bruk.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med enkeltkrum glassert stein.

Det er som undertak på nedre del rupanel og papp og videre opp suktakplater, forøvrig sløyfer og lekter.

Nedløpsrør og beslag i plastbelegg stål. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 1994.

Beslag på vindusbrett, beslag rundt nedre del av pipe og ut på tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte, asfalt vindtett, isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Innsiden av yttervegg er etterisolert i 2018 i samsvar med oppgradering av kjøkken.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. 2. etasje ble påbygget i 1994.

Takkonstruksjon er innvendig luftet, synlig i gesims / gavli og etablert luftesjikt mellom undertak og isolasjon.

Inspisert fra kottluke i knevegg.

Vinduer består av tre med isolerglass. Byttet ut i 2017 og 2020. Samt nye glass i fastkarmvinduer på stue i 2025.

Enkelte vinduer kan påregnes justering med tiden.

Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig ALU bekledning på vinduer som er byttet.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vinduer består av tre med tolags glass.

Vinduer er fra byggeår og fra tilbyggsår 1994

Hovedinngang har dobbelfløyet ytterdører med glassfelt.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre.

Malte balkongdører i tre med glassfelt er fra byggeår. Malt ytterdør med glassfelt i kjeller fra 1988.

Terrasse i tre med banemembran med utgang fra 2. etasje.

Terrasse med utgang fra stue er tekket med skiferfliser på betong.

Det er bod under liten del av terrasse fra stue.

Tretrapp i samme utførelse som terrasse, som fører ned til hage og kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser. Gulv i stue og kjøkken er fra 2019.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater er pusset opp tidvis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må

forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe

overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Melleom u.etg og 1.etg er det trebjelkelag, isolert. Det er en liten del som har betong og det er overbygget terrasse ut fra stue med bod under og ved inngangsparti.

Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk / alder isolert.

Det er er/ikke målt vesentlig rettningsavvik med ref til boligens alder.

Det ble i underetasjen målt ca. 2-6mm høydeavvik gjennom gang og trapperom.

I 1.etg ble det målt ca. 3-7mm høydeavvik gjennom stue, spisestue og gang.

I 2.etg ble det målt ca. 12mm høydeavvik gjennom hele loftstue.

Beskrivelse av eiendommen

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er mursteins pipe med dobbelt pipeløp.
Murt peis og vedovn i stuen.
Pipe over tak er forblendet med skifer over tak,

Det meste av boligens u.etg er under terreng.
Boligens u.etg er fullt innredet, foruten liten del under trapp.
Dette innebærer at vegger er foret inn og kledd med plater/panel og gulver har laminat og flis på betong.
Bygningen har kryprom under inngangsparti.
Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen er fra 1994 og trapp ned til kjeller er fra 2019.
I boligen er det montert lyse, behandlede dører i noe varierende alder.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal slitasje med referanse til alder.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra 1987 med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med speil, lys, og nytt toalett fra 2016.
Rommet har Innbygd badekar, bidet og dusjkabinett. Det er friskluftsventil og elektrisk avtrekksvifte i vegg. I himling/tak er det malte plater.
Det ble ikke indikert unormale fuktverdier, innvendig vegg mot bad.

Selv om denne bygningsdel får tg.1 er bad av en slik alder og må påregnes oppgradert ref alder / levetid på membranløsning.

Vaskerom / teknisk rom
Vaskerom fra 1970, men noe overflate fra ca 2008. Fliser på gulv og vegger.

Sentralfyr er plassert i vaskerommet.

Vaskerom er dels renoverert på egeninnsats i 2008 av eier.
Våtrom uten dokumentasjon får min TG:2 på bygningsdeler, med ref til ny lov og NS3600
Vaskerommet har flislagte vegger, noe synlig betong.
Malte gipsplater i tak, fa byggeår.
Betonggulv med fliser.
Det er målt 56mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Det er eldre soil/ støpejernsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og noe skapinnredning med benkeplate.
2 Friskluftsventiler i vegg med naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av

tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger til vaskerommet består av mur/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.
Det er ikke indikert unormale fuktverdier ved brak av overflateindikator.
Det er registrert saltutslag på nedre del av pusset murvegg. Pkt må sees i sammenheng med drenering

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte, profilerte fronter.
Laminat benkeplate, enkel oppvaskkum nedfelt i benkeplate, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Lekkasjevarsler i benkeskap under vask.
Kjøkkenventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.
Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap.
Det er lekkasjevarsler i benkeskap.

Ikke montert avtrekksvifte, kun naturlig avtrekk via ventil i vegg.
Kjøkkenet har ikke koke eller steke muligheter. Det forekommer derfor ikke matlaging som skaper damp, os eller lukt.
Skal det derimot monteres stekeovn, komfyr eller platetopp må det også etableres mekanisk avtrekk.
Sees i sammenheng med overflate og innredning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med toalett, servant nedsenket i innredning og dusjkabinett.
Toalett og servant/skap ble montert i 2016.
Dusjkabinettet er tilkoblet avløp fra servant med avløpsrør i kasse på vegg.
Rommet er ikke vurdert som et fullstendig våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er hovedsakelig fra bygge år. Deler av anlegget ble oppgradert i 1986.
Avløpsrør i plast fra 1986. Avløpsrør i kjeller er soil/støpejerns rør fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. Mekanisk/ elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.
Fyrkjele i plassert i kjeller med elektrisk oppvarming og oljefyr. I følge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel.
Anlegget varmer opp forbruksvann og vann for vannbåren gulvvarme. Fyrkjele har et vannvolum på 142 liter.
Produksjonsnummer på sentralfyr tilsier at den er fra 2000, men ble først montert "ny" i 2010, ifølge eier.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi.
Varmepumpen er fra 2023.
Utedelen har egen avrenning av kondensvann til drengum. Avløpet er lagt under brostein og har varmekabel i følge eier.
To uteplasser har montert markiser. Markise mot hagen i u.etg er elektrisk med fjernkontroll.
Markiser ut fra 1.etg er manuell ut og inn.
Det er opplegg i boligen for tilkobling av sentralstøvsuger.
Det er vannboren gulvvarme på kjøkken, stue 1. etasje, i inngangsparti/entre. Samt radiatorer på soverom.
Eier opplyser om at det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1.

Beskrivelse av eiendommen

etasje.

Vannboren varme i inngangsparti og til radiatorer er fra byggeår.

Det er både åpent og skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er plassert i gang, 1etasje.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprengt ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ukjent om det er fuksikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller/u.etg består av betong.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Eier opplyser om at det ble brukt smøremembran/ tjæreasfalt på utvendig grunnmur da huset ble bygd.

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker og betong, fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Det er støpt platting ved inngang som er flislagt og med varmekabel. (varmekabel er ikke tilkoblet)

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Det er en natursteinsmur mot nabo for utnyttelse av tomten.

Skjermet/ sikret med hekk.

Eiendommen ligger opparbeidet i svakt skrånende terreng/to plan, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Eier opplyser at det er Vann og avløp fra det off og inn i mot bolig er byttet i 2011.

Det er noe eldre opplegg utvendig og inn i boligens u.etg, men ukjent hvor mye er eldre opplegg.

Eldre opplegg får tg.2.

TG.1 er nyere opplegg fra gren og ut til offentlig nett.

Oljetank på 6000 liter er gravd ned under gårdsplass.

I følge tankmåler og eier skal den være tom.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gjort noe endringer på planløsning i forhold til originale byggetegninger. 2. etasje har ikke spesifiserte rombetegnelser på godkjente byggetegninger. Det er bygd en bod/ garderobe i den ene delen av i de to inndelte rommene ut fra tegning.

Eier opplyser om at kommunen har opplyst at det kun kreves en enkel søknad for å få godkjent 2. etasje til rom for varig opphold.

Underetasje har to rom som på originale tegninger er beskrevet som disponible rom. Disse to rommene har nå blitt et stort rom, da delevegg er tatt bort.

Kjøkken i underetasje er opprinnelig inntegnet som redskapsbod.

Del av garasje

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

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Dokkestue/ vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

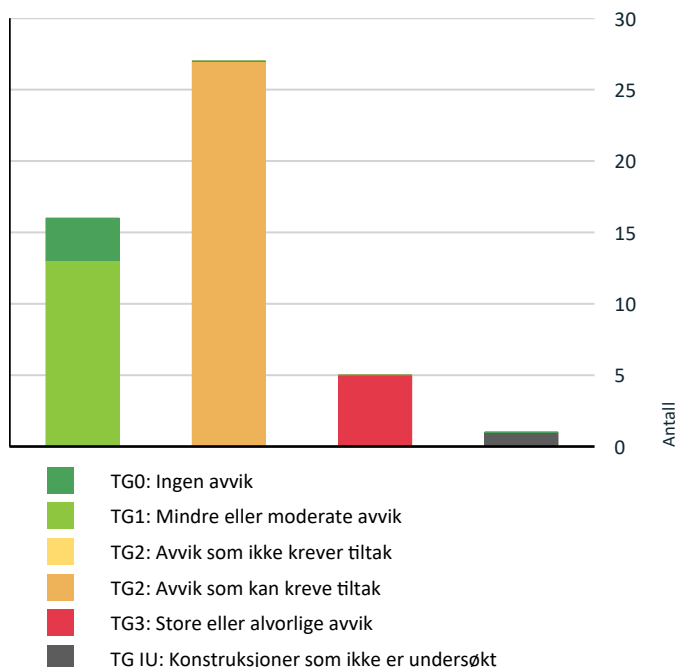
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

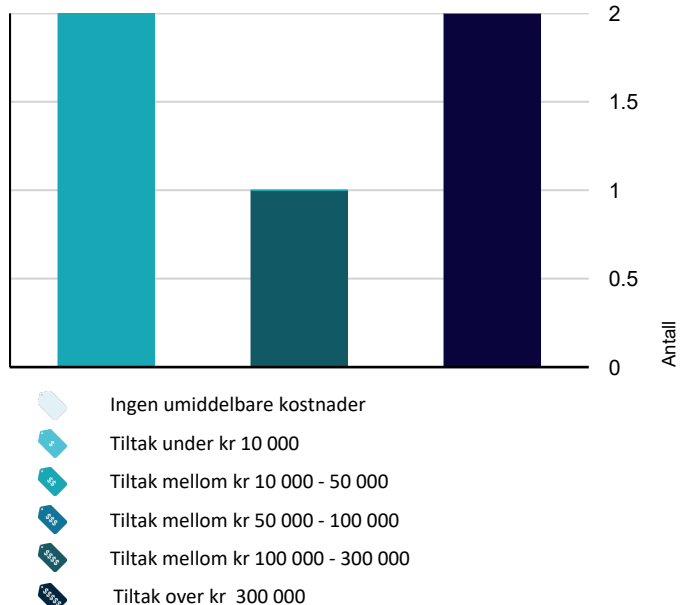
Sammendrag av boligens tilstand

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 av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 1986. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! 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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt kjøkken. Åpnet opp mellom kjøkken og spisestue. Nytt gulv med vannboren varme både kjøkken og stue. Det er også lagt klart 3 kurser for vannboren varme inn mot soveromer. Vinduer i kjøkken og spisestue byttet, fra Natre med energi glass. Ny innmat i sikringsskapet med nye kurser for kjøkken og sentralfyr. Lagt 3 fas ut til garasje.
2019	Modernisering	Ny utgangsdør montert 1 etasje. Ny trapp fra 1. etasje til underetasjen. Nytt gulv i hallen.
2020	Modernisering	Vinduer byttet alle soverom 1. etasje. Natre med energi glass. Nytt beslag på pipe.
2021	Modernisering	Ny terrasse på sør-øst side av huset med utestue.
1994	Ombygging	Tak ble byttet ut. Løftet fra 22 grader til 39 grader med 198mm takstoler, 20cm isolasjon i taket, 15cm i vegger, Hollandsk glasert stein. Ny glassfiber oljetank på 6000 liter. Takvann ledet ut i terreng og drengum.
2025	Oppgradering	Nye glass i fastkarmvinduer, stue i 1. etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med enkeltkrum glassert stein.

Det er som undertak på nedre del rupanel og papp og videre opp su-takplater, forøvrig sløyfer og lekter.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tegltein over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2

Undertak over 30 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2

Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og vedlikehold. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag i plastbelegg stål. Takrenner, nedløp og beslag på tak fra 1994.
Beslag på vindusbrett, beslag rundt nedre del av pipe og ut på tak.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på deler av taket, begge sider.

Manglende snøfanger blir strengere vurdert i ny lov og forskrift da dette går på sikkerhet.

Eier opplyser om at han har kjøpt inn snøfangere til resten av taket, men de er ikke montert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere er påbudt der det er fare for at snø eller is kan falle ned på gangareal, inngangspartier, parkeringsplasser, lekeplasser eller annen plass folk normalt ferdes.

Tiltak lukker avvik.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte, asfalt vindtett, isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Innsiden av yttervegg er etterisolert i 2018 i samsvar med oppgradering av kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende luftespalte og musetetting bak utvendig kledning.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens ved manglende/liten lufting kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Utbedring lukker avvik.

Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntregning. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. 2. etasje ble påbygget i 1994.

Takkonstruksjon er innvendig luftet, synlig i gesims / gavl og etablert luftesjikt mellom undertak og isolasjon.

Inspisert fra kottluke i knevegg.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis smal luftespalte mellom sutak og asfaltplaten. Spalten her skal være lik som på siden/jevn spalte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass. Byttet ut i 2017 og 2020. Samt nye glass i fastkarmvinduer på stue i 2025.
Enkelte vinduer kan påregnes justering med tiden.
Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig ALU bekledning på vinduer som er byttet.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstell: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer består av tre med tolags glass.
Vinduer er fra byggeår og fra tilbyggsår 1994

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.
Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet leve-bruktid.



TG 1 Dører

Hovedinngang har dobbelfløyet ytterdører med glassfelt.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

Alder og tilstand på terrassedør og ytterdør mot bod tilsier at utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører - 3

Malte balkongdører i tre med glassfelt er fra byggeår. Malt ytterdør med glassfelt i kjeller fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.

Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer selv om halvparten av levetid er passert. Dette er grunnet at de er mindre utsatt for vær.

Ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med banemembran med utgang fra 2. etasje.
Terrasse med utgang fra stue er tekket med skiferfliser på betong.
Det er bod under liten del av terrasse fra stue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Over halvpart av forventet levetid er oppbrukt på membran på terrasse i 2. etasje.
Rekkverk i 2. etasje er 94cm, ut i fra dagens forskrift skal det være 100 cm.

Deler av terrasse ligger over kjellerrom/bod, usikker løsning vedr tettesjikt. Videre terrasse med skiferflis ligger på betong over terreng
Skiferfliser på terrasse ut fra stue, 1. etasje er løse.
Rom/bod under deler av denne terrasse er grovinnredet og har vanninntrengning med tilsig av vann fra fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflate på gulv terrasse 1.etg må påregnes tiltak, da det er usikker membranløsning og det er løse fliser. Tiltak må påregnes.

Det anbefales tremmegulv ovenpå membran på balkong i 2.etg, for å hindre skade/følgeskade.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ut fra 1.etasjen på sør-øst siden av boligen, består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er 87cm, krav er cm 100cm. Dette kravet trer inn der gulv på terrasse er over 50cm over terreng. I dette tilfelle er det kun deler av terrassen som ikke har tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter. Eventuelle avvik knyttet til rekkverk er vurdert opp mot dagens krav. Oppgradering er kun nødvendig på de deler av rekkverket hvor høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm, da dette utløser krav til sikkerhet iht. gjeldende forskrift. Tiltak lukker avvik



Utvendige trapper

Tretrapp i samme utførelse som terrasse, som fører ned til hage og kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Grunn til TG-3 er standardens krav til rekkverk på trapper og terrasse over 50cm fra terreng,

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Oppgradering lukker avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser. Gulv i stue og kjøkken er fra 2019.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater er pusset opp tidvis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - 2

Deler av 2.etasje er ikke fullført/ferdigstilt. Dette gjelder to rom.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår arbeider og rommene må ferdigstilles. Mangler overflate gulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/tiltak lukker avvik.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Melleom u.etg og 1.etg er det trebjelkelag, isolert. Det er en liten del som har betong og det er overbygget terrasse ut fra stue med bod under og ved inngangsparti.

Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er er/ikke målt vesentlig rettningsavvik med ref til boligens alder.

Det ble i underetasjen målt ca. 2-6mm høydeavvik gjennom gang og trapperom.

I 1.etg ble det målt ca. 3-7mm høydeavvik gjennom stue, spisestue og gang.

I 2.etg ble det målt ca.12mm høydeavvik gjennom hele loftstue.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteins pipe med dobbelt pipeløp.

Murt peis og vedovn i stuen.

Pipe over tak er forblendet med skifer over tak,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand er gitt pga alder/ pipen er 55 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold / tiltak kan påregnes over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det meste av boligens u.etg er under terreng.
Boligens u.etg er fullt innredet, foruten liten del under trapp.
Dette innebærer at vegger er foret inn og kledd med plater/panel og gulver har laminat og flis på betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Innforet vegg under bakkenivå har innvendig dampsperre. Dette øker risikoen for innebygd fukt i konstruksjonen.

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.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Innforede vegger i kjeller er generelt en risiko konstruksjon i forholdt til fuktrelaterte skader, dette må sees i sammenheng med dreneringen som er fra byggeår.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har kryprom under inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder på murvegger inne i krypkjeller.
Ingen ventilering inne i rom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, oppgradering er påregnelig med tiden. Ventilering anbefales.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen er fra 1994 og trapp ned til kjeller er fra 2019.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

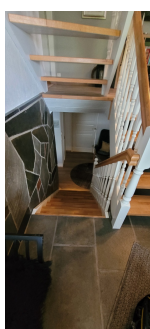
Åpning mellom trinn er målt til 14,5cm og dagens krav er 10cm
Vedlikehold er påregnelig med tiden.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

I boligen er det montert lyse, behandlede dører i noe varierende alder. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden. Normal slitasje med referanse til alder.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1987 med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med speil, lys, og nytt toalett fra 2016. Rommet har Innbygd badekar, bidet og dusjkabinett. Det er friskluftsventil og elektrisk avtrekksvifte i vegg. I himling/tak er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag videre bruk av dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler fuktbelastning over tid. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke indikert unormale fuktverdier, innvendig vegg mot bad.

Selv om denne bygningsdel får tg.1 er bad av en slik alder og må påregnes oppgradert ref alder / levetid på membranløsning.

UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom fra 1970, men noe overflate fra ca 2008. Fliser på gulv og vegger.

Sentralfyr er plassert i vaskerommet.

Vaskerom er dels renovert på egeninnsats i 2008 av eier.

Våtrom uten dokumentasjon får min TG:2 på bygningsdeler, med ref til ny lov og NS3600

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har flislagte vegger, noe synlig betong.
Malte gipsplater i tak, fa byggeår.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er av mur, teknet med fliser, deler har synlig pusset muroveroverflate.

Varierende enkel utførelse på vegger av mur og flis

Det er åpninger i himling som følge av rørføringer, samt at tak ikke er fagmessig fullført. Plateskjøter og innfesting er fortsatt synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden.
Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med fliser.

Det er målt 56mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger mellom fliser rundt sluk er noe forvitret og har en del riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering av overflater, lukker avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soil/ støpejernsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon av utført arbeid på membran, fra -70

Manglende dokumentasjon, kombinert med egeninnsats og synlig ubehandlet betongvegg i våtsonen, gir grunnlag for tilstandsgrad TG 3 dersom det ikke er tilstrekkelig informasjon til å vurdere om rommet oppfyller kravene til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.

Rom har ikke et tilfredsstillende tettesjikt/membran, gulv.

Manglende membran kan medføre fuktskade utenfor våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og noe skapinnredning med benkeplate.



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

2 Friskluftsventiler i vegg med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger til vaskerommet består av mur/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.
Det er ikke indikert unormale fuktverdier ved brak av overflateindikator.
Det er registrert saltutslag på nedre del av pusset murvegg. Pkt må sees i sammenheng med drenering

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte, profilerte fronter.
Laminat benkeplate, enkel oppvaskkum nedfelt i benkeplate, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysescap.

Lekkasjevarsler i benkeskap under vask.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Et kjøkken fra 2018 uten komfyrvakt utløser tilstandsgrad 2 på grunn av manglende sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Selv om kjøkkenet ellers er nytt og i god teknisk stand, vil fraværet av komfyrvakt bli ansett som et avvik fra gjeldende forskriftskrav ved installasjonstidspunktet.

Eier opplyser at komfyrvakt er bestilt og blir montert.

Tiltak lukker tg.2

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap. Det er lekkasjevarsler i benkeskap.

Ikke montert avtrekksvifte, kun naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Kjøkkenet har ikke koke eller steke muligheter. Det forekommer derfor ikke matlaging som skaper damp, os eller lukt.

Skal det derimot monteres stekeovn, komfyr eller platetopp må det også etableres mekanisk avtrekk.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.

Det er observert riss i fuger mellom flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Justering / vedlikehold er noe som er påregnelig.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Sees i sammenheng med overflate og innredning.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med toalett, servant nedsenket i innredning og dusjkabinett.

Toalett og servant/skap ble montert i 2016.

Dusjkabinettet er tilkoblet avløp fra servant med avløpsrør i kasse på vegg.

Rommet er ikke vurdert som et fullstendig våtrom.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er ikke sluk i gulv.

Eier opplyser at det er smurt membran på gulv og brukt våtromsmaling på vegg, men har ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Tiltak:

Det må påregnes forsiktig bruk av vann i rommet.

Oppgradering er påregnelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og er hovedsakelig fra bygge år. Deler av anlegget ble oppgradert i 1986.

Vurdering av avvik:

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

Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 1986. Avløpsrør i kjeller er soil/støpejerns rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2
Støpejerns rør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. Mekanisk/ elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.

TG 2 Varmesentral

Fyrkjele i plassert i kjeller med elektrisk oppvarming og oljefyr. I følge eier kan anlegget bygges om til bruk av biobrensel.
Anlegget varmer opp forbruksvann og vann for vannbåren gulv-varme. Fyrkjele har et vannvolum på 142 liter.

Tilstandsrapport

Produksjonsnummer på sentralfyr tilsier at den er fra 2000, men ble først montert "ny" i 2010, ifølge eier.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi. Varmepumpen er fra 2023.

Utedelen har egen avrenning av kondensvann til dreiskum. Avløpet er lagt under brostein og har varmekabel i følge eier.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Eier opplyser om siste service tatt på fyrkjelen og sentralfyren var i 2016 og fremviser faktura på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Anlegg er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut i fra alder. Påregnelig med ettersyn/tiltak.



TG 1 Andre installasjoner

To uteplasser har montert markiser. Markise mot hagen i u.etg er elektrisk med fjernkontroll. Markiser ut fra 1.etg er manuell ut og inn.



TG 2 Andre installasjoner - 2

Det er opplegg i boligen for tilkobling av sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Rør opplegget ligger klart, men sugemotor er tatt vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny støvsugermotor på kjøpes om anlegget skal tas i bruk.

Vannbåren varme

Det er vannboren gulvvarme på kjøkken, stue 1. etasje, i inngangsparti/entre. Samt radiatorer på soverom. Vannboren varme i inngangsparti og til radiatorer er fra byggeår.

Eier opplyser om at det er klargjort for utvidelse av anlegget i 1. etasje.

Anlegget er styrt fra Danfoss link med digitalt panel i stuen og med app på mobilen. Det styrer de fleste rom, også varmekabel på badet. Eier har også 2stk nye termostater som kan kobles opp på kablene i underetasjen. Har også kontakter som kan styres som følger med.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Deler av anlegget er fra byggeår og får TG.2 pga alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ettersyn og vedlikehold er påregnelig.



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.

Det er både åpent og skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er plassert i gang, 1etasje.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1970

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

Ja Opplyst av eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring på el- arbeid i Boligmappa. Det gjelder for utskifting av innmat i sikringsskap og opplegg varmekolber i varmeanlegget utført i 2019, samt endring av el- anlegg på kjøkken i 2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Tilstandsrapport



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 montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprengt ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, ukjent om det er fuktsikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller/u.etg består av betong.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Eier opplyser om at det ble brukt smøremembran/ tjæreasfalt på utvendig grunnmur da huset ble bygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Dreneringens normale brukstid -levetid nærmer seg overskredet.

Det er stedvis synlige saltutslag i grunnmur.

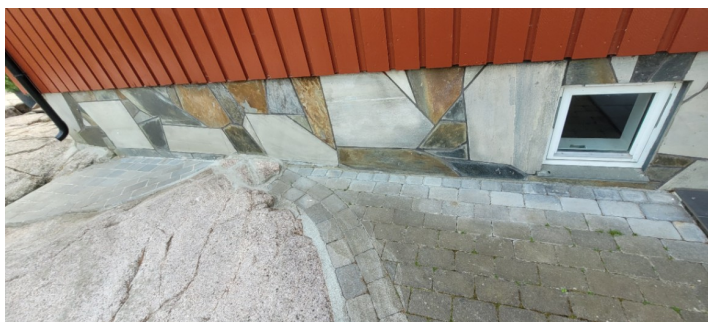
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje.
Redrenering er noe som må påregnes, da det er målt forhøyede verdier i innforet vegg under terreng.
Denne konstruksjon må sees i sammenheng med rom under terreng.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker og betong, fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Det er støpt platting ved inngang som er flislagt og med varmekabel. (varmekabel er ikke tilkoblet)

Tilstandsrapport

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en natursteinsmur mot nabo for utnyttelse av tomten. Skjermet/ sikret med hekk.

TG 3 Terrenghorhold

Eiendommen ligger opparbeidet i svakt skrånende terrenghor/to plan, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik:

- Terrenghor faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er avvik:

Boligen ligger slik til at vann vil renne naturlig fra huset kun på deler, gavelvegg begge sider mot øst og vest heller terrenghor/fjell mot grunnmur
Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur på baksiden.
Front av bolig heller terrenghor/gårdsplass bort fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales arrondere av terrenghor rundt del av bygning.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.
Bygg og terrenghor er konstruert slik at dette ikke fysisk lar seg utføre.
Her bør man se på andre løsninger for bortledning av overvann, noe som bør vurderes/kontrolleres nærmere

Det er forskrift og ns3600 som utløser dette kravet til terrenghorhelling og tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.
Eier opplyser at det er Vann og avløp fra det off og inn i mot bolig er byttet i 2011.
Det er noe eldre opplegg utvendig og inn i boligens u.etg, men ukjent hvor mye er eldre opplegg.
Eldre opplegg får tg.2.
TG.1 er nyere opplegg fra gren og ut til offentlig nett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

Oljetank på 6000 liter er gravd ned under gårdsplass.
I følge tankmåler og eier skal den være tom.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tanken er fortsatt nedgravd og ikke dokumentert sanert.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på vedlikehold, inspeksjon eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

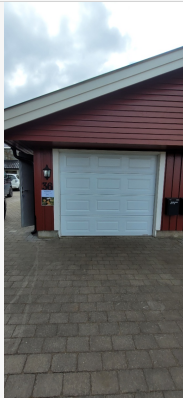
- Andre tiltak:

Tank må fjernes eller saneres av godkjent sanerings firma. Det må søkes kommunen om dispensasjon fra kravet om fjerning.



Bygninger på eiendommen

Del av garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1975

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med støpt dekke.

Vegger av tre/ bindingsverk, isolert og utvendig kledd med panel.

Saltak, tekket med takstein. Renner og nedløp av stål.

Leddets garasjeport av isolert aluminium.

Isolert aluminiumsdør på siden. Det er ikke vinduer.

Innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og men oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Tilbygg / modernisering

1984	Oppgradert	Ombygging av tak. Fra flatt tak til saltak.
------	------------	---

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert til terreng/søyler rett på grunn.

Enkelt trebjelkelag med gulvbord/ plater, tekket med vinylbelegg.

Yttervegger er enkelt bindingsverk, avstivet med OSB plater, tekket med trepanel av cedertre.

Enkelt saltak med undertak av plater og utvendig tekket med bordtak fra Møre Royal.

Adkomst gjennom en gjennomsiktig plastduk med glidelås. Bygget har vinduer med isolerglass.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Dokkestue/ vedbod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2004

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert til terreng/søyler.
Enkelt trebjelkelag med gulvbord.
Vegger av tynne bord/laftbord.
Enkelt saltak med takstein for å stå i stil med huset.
Enkel tredør og enkle vinduer.

Bygget er beskrevet i enkelhet.

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



Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på terreng.

Enkel gulv av brostein.

Vegger av aluminiumsramme og plast.

Enkelt saltak av plast.

Drivhus er innredet med strøm, lys, sommervann og avløpsrenne i gulv.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

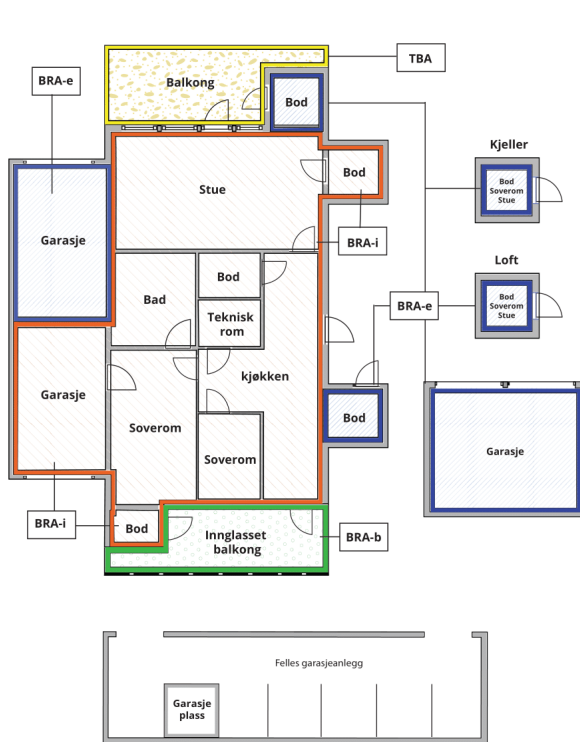
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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)				
1.Etasje	120			120	79		120
Loft	54			54	13	15	69
Underetasje	72	8		80			80
SUM	246	8			92	15	269
SUM BRA	254						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Trapperom, Loftstue, Bod / garderobe, Hobbyrom / loftrom		
Underetasje	Entré, Gang, Hobbyrom 1, Hobbyrom 2, Vaskerom / teknisk rom, Bod 1, Toalettrom, Kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i BRA-i.
BRA-e er bod med utvendig adkomst
TBA er terrasse-balkong.

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.
Arealet i boligens kjeller er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Det er få måle linjer uten hindringer. Det var mye innredninger og inventar i rom i kjeller, samt romutforming som medfører at det må gjøres mange målinger som summeres sammen. Noe avvik på oppmåling kan derfor forekomme som følge av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe endringer på planløsning i forhold til originale byggetegninger. 2. etasje har ikke spesifiserte rombetegnelser på godkjente byggetegninger. Det er bygd en bod/ garderobe i den ene delen av i de to inndelte rommene ut fra tegning. Eier opplyser om at kommunen har opplyst at det kun kreves en enkel søknad for å få godkjent 2. etasje til rom for varig opphold.

Underetasje har to rom som på originale tegninger er beskrevet som disponible rom. Disse to rommene har nå blitt et stort rom, da delevegg er tatt bort.
Kjøkken i underetasje er opprinnelig inntegnet som redskapsbod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byttet vinduer på alle soverom i 1.etasje - 2020
Ny terrasse og bygd hagestue - 2021
Byttet glass i fastkarmvinduer på stue i 1.etasje - 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Del av garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har flyttet ytterdør.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført i løpet av de siste fem år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue/ vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-e.
Det presiseres at bra-e er målt gulvareal og ikke målbart areale ihht ns 3940

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	233	21
Del av garasje	0	21
Hagestue	0	9
Dokkestue/ vedbod	0	5
Drivhus	0	9

Kommentar

Enebolig Vedr s rom u.etg er det kun 2 boder som er valgt og trekke ut.

Del av garasje

Hagestue

Dokkestue/ vedbod

Drivhus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Kim Kristensen	Takstingeniør
	Trond Tollefsen	Kunde
	Britt Bjore	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	18	154		0	1624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østbyveien 36

Hjemmelshaver

Bjore Britt, Tollefsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østbyveien 36 ligger i boligområdet Husøysund, som er en del av Færder kommune i Vestfold. Området er kjent for sitt maritime miljø, rolig og barnevennlig nabolag, med småbåthavner og kyststi rundt øya.

I nærheten finner du flere fritidsmuligheter, inkludert idrettsarena, hotell, golfbane og badestrender. Det er også et engasjert lokalmiljø som ofte arrangerer aktiviteter.

Tønsberg sentrum ligger bare 10 minutter unna med bil, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturelle tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass, opparbeidet gressplen, beplantninger samt noe prydbusker.

Det er anlagt belegningsstein ved innkjøring, og gangstier rundt deler av boligen.

Parkering på egen grunn og i egen garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ4382>

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