

Tilstandsrapport



Enebolig



Numedalsvegen 3773 , 3620 FLESBERG



ROLLAG kommune



gnr. 65, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 23.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 14483-1715

Referansenummer: PA2059

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll




NUMEDAL TAKST

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.

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 30 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdanning innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst).

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- * Verditaksering
- * Tilstandsanalyse
- * Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- * Byggelånskontroll
- * Skjønn
- * Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind

Medlem i NITO Norges ingeniør og teknologorganisasjon



Rapportansvarlig

Knut B. Deinboll

Knut Bakke Deinboll

knut@numedaltakst.no

969 08 893



NUMEDAL TAKST

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 fuktøk.

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 • tilleggsgbygg 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.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger av levetider på bygningsselement. En del bygningsselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til f.eks sol og regn. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tilbygg er oppført som selvbygger med egeninnsats/ufaglært. Det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver som relateres til byggefeil og normal slitasje og elde på bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående kledning. Saltak konstruert med prefabrikkerte w-takstoler og sperrekonstruksjon tre. Det er etablert spalter til lufting i gesims og med ventiler i gavlvegg mot øst. Taket er tekket med profilerte takplater i stål/aluminium på tilbygg fra 2019. Type og utførelse på undertak er ikke kjent. Den opprinnelige delen av bygget er tekket med betongtakstein med undertak av asfaltbelegg fra byggeåret. Overbygg over veranda er tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder fra 2004 og frem til 2018. Plassbygde dører i tre på garasje. Isolert leddport med portåpner på garasjen mot øst. Ytterdører i formpresset utførelse med glassfelt. Dobbel terrassedør med glassfelt til hagestue på soverom. Terrassedør med glassfelt i stue. Skyvedører med glass til i hagestue. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av fliser og laminat på gulv. Panel og tapet på vegger. MDF-panel, trepanel, himlingsplater i himling. (innvendig tak). Garasjen med innredede rom har malt betonggulv, fliser og slette malte gipsplater på vegger og i himling. Mursteinspipe og vedovn med glassfelt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre og formpressede dører med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg med flislagte vegger og MDF-panel i himling. Flislagt gulv med sluk i plast. Badet er innredet med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

Vaskerom med fliser og trepanel på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med lokalt fall til sluk. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, garderobeskap, tørketrommel og vaskeromsinnredning med nedfelt vask.

Bad i den opprinnelige delen av bygget med fliser og panel på vegger og fliser på gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett og dusjnisje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert/heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøll og frys. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

Kjøkken 2.

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/frys og oppvaskmaskin

Grovkjøkken i garasje med heldekkende oppvaskbeslag/benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vann- og avløpsrør i plast og kobber med fordelingsskap i teknisk rom og på bad i den opprinnelige delen av bygget. Boligen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og ventiler.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder (to-delt) fra 2018 på totalt 290 liter fordelt med 170l til forbruk og 120l til gulvvarme. Luft til luft varmepumpe. Alarm med tilknytning Verisure for brann og innbrudd. Høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber.

Det er installert vannbåren varme i gulv med dobbeltmantlet varmtvannsbereder som energikilde. Det opplyses at det er lagt gulvvarme i de fleste rom med unntak for noen rom i den opprinnelige bygningen. Boligen har to innvendige elektrisk fordelingsskap med fjernavlest måler og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Den opprinnelige delen av bygningen er fundamentert på ringmur og stripemurer av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt plate på mark med blokker i lettklinker som ringmur. Garasjen mot er nord er fundamentert på søyler av betong.

Utvendige vannledninger i plast fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern fra byggeåret. Septiktank/slamutskiller i betong fra byggeåret med overløp til grøft el.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er ikke oppført iht. byggesøkte tegninger. Det er påvist avvik på fasade og innvendig romfordeling og bruk. Oppmålt areal er mer enn det som er oppgitt som bruksareal i matrikkelen. Det er utstedt ferdigattest 02.12.2020, men det er ikke kjent om kommunen har gjennomført kontroll av det byggesøkte tiltaket eller tiltak som er utført etter ferdigattesten er utstedt. Med det menes tiltak utført av nåværende hjemmelshavere.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

Drivhus

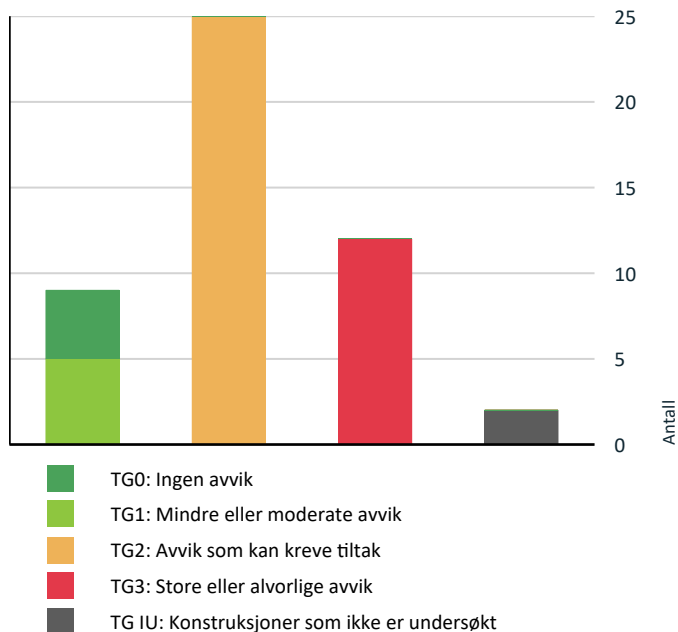
- Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt, men det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent om bygningen er byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplan for området. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

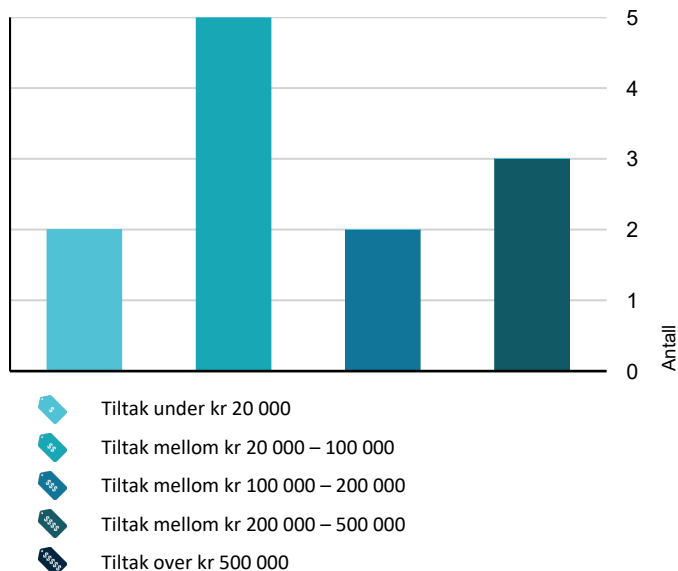
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var

bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løvsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart foretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Alarm [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Internett [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Sluk i garasjerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Luft til luft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken tv-stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken tv-stue > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Tjenesten Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Anvendes som bolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Standard

Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har et behov for utbedringer av byggefeil og vedlikehold jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Bygget til mot nordøst
2024	Tilbygg/ombygging	Se vedlagte beskrivelse fra tidligere eiere

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater i stål/aluminium på tilbygg fra 2019. Type og utførelse på undertak er ikke kjent. Den opprinnelige delen av bygget er tekket med betongtakstein med undertak av asfaltbelegg fra byggeåret. Overbygg over veranda er tekket med asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking på den opprinnelige bygningen. Det er påvist skader på flere takstein og mangelfull utførelse som gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på fuktinntregning rundt gjennomføring for pipe på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må tekking utbedres. Det er fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av sopp og råteskader. Kostnadsestimatet er usikkert og begrenser seg til lokale utbedringer og gjelder ikke utskifting av tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på deler av bygget iht. krav som var gjeldende oppføringstidspunktet. Det er ikke montert beslag i overgang tekking/yttervegg på tekking. Beslaget som er benyttet mot undertak er ikke egnet og er montert feil. Takrenne mot syd er deformert/ødelagt av snø som følge av snø/isras.

Det mangler nedløp fra takrenne på overbygg av veranda. Det er ikke montert forkantblikk og takrennen er for kort. Takrenne på overbygget veranda er ikke tilstrekkelig festet med tilstrekkelig antall rennekroker. Overgang tekking/pipe har ikke fagmessig god utførelse. Beslag i vinkelrenne er montert feil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på taket på tilbygg. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras. Takrenner, nedløp og beslag må kontrolleres og utbedres for at disse skal fylle sin funksjon med å forhindre fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående kledning. Garasje mot nord og hagestue er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom bakken og ytterkledning flere steder rundt bygningen.

Det er liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning. Anbefaling er min. 5cm for å sikre tilstrekkelig lufting og for å unngå kapillært oppsug av vann i kledning og mulighet til å behandle endeveden i ytterkledning.

Musebånd er montert feil/ikke fagmessig og det er fare for inntrengning av skadegjørere som mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres bedre avstand mellom yttervegg og bakken flere steder rundt bygningen. Anbefalt avstand er min 20cm eller andre kompensatoriske tiltak for å forhindre fuktopptak og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassebord og ytterkledning i den hensikt å forebygge fuktskader i konstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot inntrengning av skadegjørere. Skadegjørere som mus mv. kan gjøre skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruert med prefabrikerte w-takstoler og sperrekonstruksjon tre. Det er etablert spalter til lufting i gesims og med ventiler i gavlvegg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygg over veranda og hagestue har ikke fagmessig god utførelse og er ikke konstruert for å tåle de snølastene som må påregnes i området. Det er påvist svekkelser i konstruksjonen.

På kaldloft er det spor etter mus (ekskrementer). Mus kan gjøre skader på konstruksjoner og man bør iverksette tiltak.

Takkonstruksjonen på tilbygg er bygget med egeninnsats/ufaglært og det er ikke fremlagt dokumentasjon på beregning av snø- og vindlast. Skillet mellom kaldtloft og oppvarmet del av bygningen er ikke isolert iht. krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det er påvist lite fagmessig utførelse og utettheter i dampsperre. Det er påvist begynnende sopp og muggvekst indikasjoner på mangelfull lufting med påfølgende kondensering på overflater i takkonstruksjonen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon av loftsluke. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten at den dekkes med brannsikker overflate som mur, flis el. Det er krav om at isolasjonen ikke skal bidra til økt brannrisiko eller brannspredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må takkonstruksjonen utbedres iht. de krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet ift. energi og styrkeberegning. Det må fremlegges dokumentasjon på beregning av statikk som viser at krav om snø- og vindlast i området er tilfredsstillt på takkonstruksjonen.

Konstruksjonen må sikres mot skadegjørere som mus mv. Åpninger i konstruksjon over 5-6mm bør tettes eller sikres med musebørster.

Dampsperre må kontrolleres og utbedres. Det er fare for kondensering og utvikling av råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig før man kan konkludere med om lufting av takkonstruksjonen er ivarettatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass i varierende alder fra 2004 og frem til 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer/dører. Det er fare for inntregning av fukt ved kombinasjon av vind og nedbør.

Det er påvist skade på vindu montert i hagestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres beslag på vannbrett over og under vinduer og dører for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer, dører og vegg. Vinduer på gavlvegger er spesielt utsatt da de ikke har tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk. Skade på vindu bør utbedres og overflatebehandles.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Plassbygde dører i tre på garasje. Isolert leddport med portåpner på garasjen mot øst. Ytterdører i formpresset utførelse med glassfelt. Dobbel terrassedør med glassfelt til hagestue på soverom. Terrassedør med glassfelt i stue. Skyvedører med glass til i hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til garasje subber mot grunn/bakken og er vanskelige å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må dører til garasjen utbedres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt. Svømmebasseng med tilhørende utstyr er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke opplyst om eventuelle feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at avstanden mellom terrassebord og nedre del av rekkverket er over 5cm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm. Det er ikke montert rekkverk på trapp ned til terreng. Nivåforskjellen er over 50cm og det er krav til rekkverk iht. dagens krav.

Det er påvist skader på platting ved bi-inngang.

Terrassebord og bjelkelag ligger inntil yttervegg. Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og utførelsen vil føre til redusert levetid på yttervegg. Anbefalt avstand er minimum 5cm for å unngå uheldig fuktopptak med fare for utvikling av råteskader i yttervegg og mulighet for overflatebehandling.

Eier er i gang med utvide verandaen, men arbeidet er ikke ferdigstilt.

Synlige deler av fundamentering bærer preg av å være bygget med egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

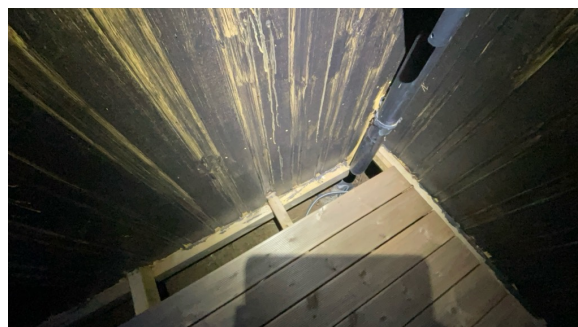
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk iht. dagens krav. Det bør etableres avstand eller andre kompensatoriske tiltak ift. avstand mellom terrassebord/bjelkelag og yttervegg i den hensikt å forebygge utvikling av skader.

Det må påregnes tiltak på fundamentering, bæring og fuktsikring av konstruksjonen.

Skader på platting bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av fliser og laminat på gulv. Trepanel, mdf-panel og tapet på vegger. MDF-panel, trepanel, slett malt gips, himlingsplater i himling. (innvendig tak)

Garasjen med innredede rom har malt betonggulv, fliser og slette malte gipsplater på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist bom i store deler av flisene i gang og noen sprekker. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og gir økt risiko for sprekke/riss i flis og løse fliser og fuger ved hard belastning.

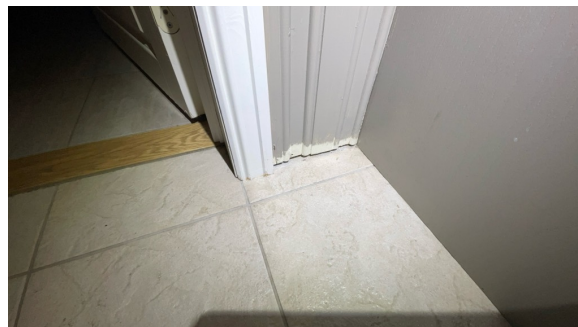
Det er påvist noe knirk og mangelfull utførelse på gulv. Det er noe gjenstående arbeider med listing, foringer mv. og utførelsen er ikke fagmessig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må overflater ferdigstilles og utbedres.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv mot grunnen med støpt plate på mark og ringmur i betong.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 10 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 19 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon/prosjektering av den støpte platen på tilbygg og utførelse og konstruksjonsmåte er ikke kjent.

Det er påvist noe mugg/soppvekst i stubbloft i krypkjeller. Forholdet er nærmere beskrevet i sjekkpunkt om krypkjeller.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt gjennomføringer i stubbloftkonstruksjonen. Isolasjonen er fritt eksponert og det er fare for inntregning av skadegjørere som mus mv. og redusert effekt på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. skjevheter. For å lukke avviket må nivåforskjeller rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt. Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

Tiltak ift. sopp/mugg må ses i sammenheng med avvik beskrevet under pkt. om krypkjeller og terrengforhold.

Stubbloft bør utbedres. Mus mv. kan gjøre skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Den opprinnelige delen av bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon. Tilbygget skal iht. krav i forskrift være utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

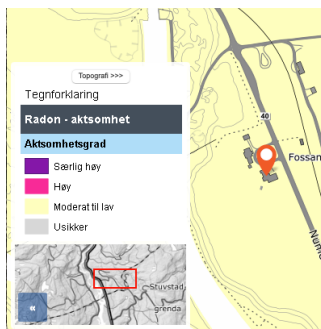
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og den opprinnelige delen av bygget er ikke utført med radonsperre. På befaringsdagen var det ingen synlige tegn til at det er etablert radonsperre og radonbrønn eller på annen måte tilrettelagt for trykkreduserende tiltak på tilbygg.

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger og det må fremlegges dokumentasjon på at det er etablert radonsperre og tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i tilbygg.

Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at ubrennbarplate foran vedovn er for liten. Platen skal minimum dekke 30cm foran illekk på vedovn. Det er påvist skader på brannplate i vedovn. Det er påvist avstand mellom brennbart materiale og røykrør/kanal på under 23cm på vegger som ligger inntil pipe og i gjennomføring i tak/himling. Deler av pipen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på kaldtloft. (krever gangbart gulv)

Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og baksiden av ovnen. Avstanden måles til ca. 22 cm. Normalt er det krav om 30 cm avstand på denne typen vedovn. Det er ikke montert ubrennbarplate på gulv foran sotluke iht. anbefaling.

Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på det enkelte ildsted som er avgjørende for avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

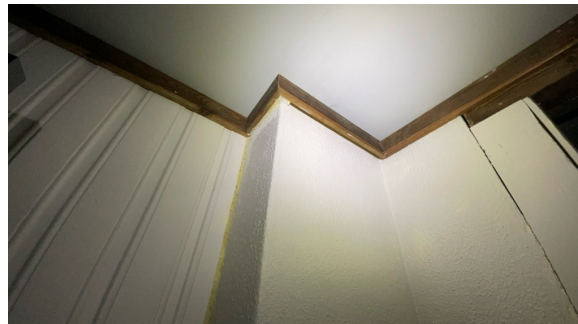
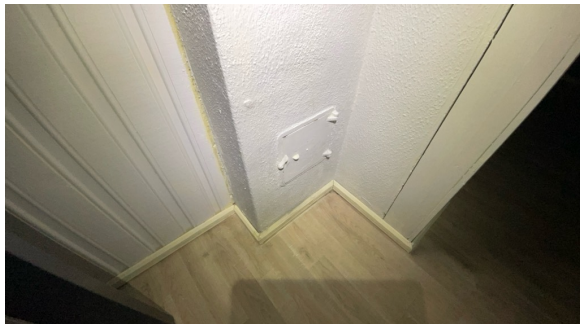
- Tiltak:

For å lukke avviket må pipe og ildsted utbedres iht. krav. Det bør vurderes å rehabilitere pipen med innføring av stål- eller keramiske rør.

Det tilrådes utvidet tilsyn fra det lokale feiervesen for å avklare tiltak og eventuelt dispensere/avklare utbedringsmetode.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under stubbloftskonstruksjon på den opprinnelige delen av bygningen.

På generelt grunnlag er det svært viktig å opprettholde god ventilasjon og føre tilsyn med konstruksjonen da krypkjeller betraktes som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist muggsopp i stubbloft i deler av konstruksjonen og dette er klare indikasjoner på at det til tider er for høye verdier av fukt i krypkjeller. Det er ikke lagt plastfolie/dampsperre på grunnen som har til hensikt å forhindre avdunsting fra grunnen.

Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) som isolasjon i krypkjeller. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å redusere tilgangen på fukt i krypkjeller. Det er fare for utvikling av sopp og råteskader i stubbloftkonstruksjonen. Plastisolasjonen må erstattes med brannhemmende isolasjon type steinull el. eller eventuelt tildekkes, mures eller støpes inn iht. dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre og formpressede dører med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres og løse klinker mv. må festes.



TG 2 Sluk i garasjerom

Det er etablert drenering i gulv i garasje og garasjen har tilgang på vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvor vannet fra dreneringen ledes, og om det er etablert oljeutskiller. Normalt er det krav til oljeutskiller om det er etablert sluk i garasjerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser. For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på utførelsen og at løsningen er godkjent av kommunen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og tidligere eier har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Alt arbeid er utført med egeninnsats/ufaglært og tidligere sto oppført som selvbygger i byggesøknaden.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og trepanel på vegger og mdf-panel i himling.

Vurdering av avvik:

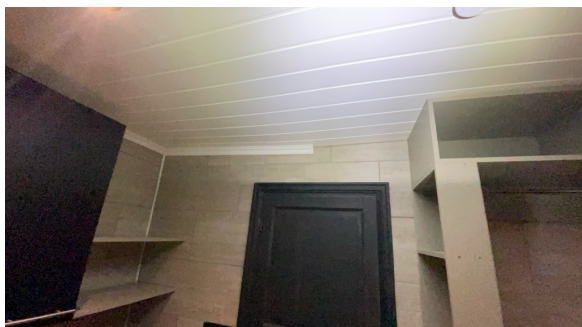
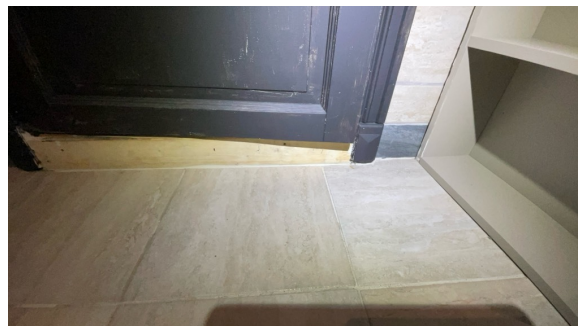
- Det er avvik:

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone under benkeskap. Det gjenstår noe arbeid på listverk og omramming. Det er tydelig svanke i taket i området over døren mellom kjøkken og vaskerom. Dette er indikasjoner på mangelfull innfesting av MDF-panel i himling. Det er benyttet organisk materiale (treverk) i direkte kontakt med våtsone på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overflater utbedres. Organisk materiale er ikke egnet som overflate i våtsoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er ikke oppkant på vannrett sjikt ved terskel på minimum 15mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet utbedres iht. dagens krav. Ved lekkasjer eller tett sluk er det fare for at det trenger fuktighet inn i konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Type eller utførelse på tettesjikt/membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert fordelingsskap for vannbåren varme i våtsone. Det er ikke mulig å lukke døren, da rør til forbruksvann i vask er koblet i skapet. Gjennomføring i vanntett sjikt er ikke tett. Det er ikke etablert oppkant på vanntett sjikt ved dør.

På befaringsdagen var det ikke mulig å demontere vannlåsen for rengjøring grunn søl med flislim og/eller fugemasse. Det er ikke påvist synlig mansjett i sluk. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må rommet renoveres iht. krav i forskrift. Ved lekkasjer/vannsøl er det fare for at det trenger fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, garderobeskap, tørketrommel og vaskeromsinnredning med nedfelt vask.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Våtrommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull ventilasjon vil kunne føre til høye fuktnivåer med påfølgende fare for skader på innredning og overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

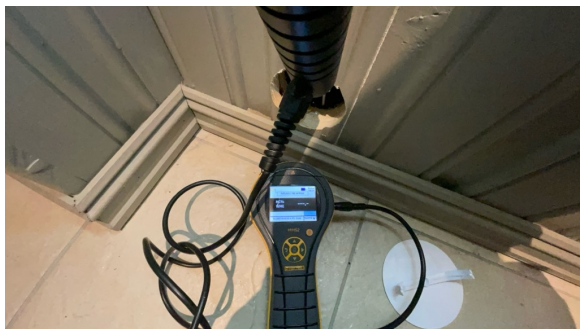
ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Av konstruksjonsmessige årsaker var det ikke mulig å bore hull inn mot dusjsone der sannsynligheten for fuktskader er størst.

Tilstandsrapport

Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og tidligere eier har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Alt arbeid er utført med egeninnsats/ufaglært og tidligere sto oppført som selvbygger i byggesøknaden.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og MDF-panel i himling.

Vurdering av avvik:

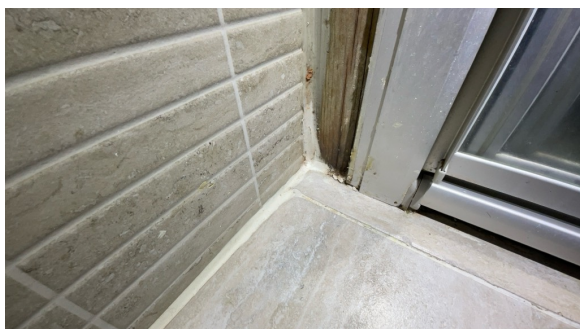
- Det er avvik:

Det er benyttet organisk materiale (treverk) i dusjsone. Det er påvist fuktskader på MDF-panel i himling over dusj. MDF-panel er ikke egnet brukt i våtrom uten særskilt beskyttelse av vanntett overflatebehandling. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må MDF-panel i himling skiftes eller utbedres og dekkes med egnet overflatebehandling. Treverk i dusjsonen må erstattes med egnet materiale. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. vindu i våtsonen, men løsningen bør jevnlig overvåkes. Det er fare for at fuktvandring i flislim og fugemasse kan føre til fuktskjolder/skader på treverk om ikke løsningen er utført iht. anvisninger i våtromsnormen.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekke i flere fliser i våtsone. Årsaken kan være flere og sammensatte. Sprekker som strekker seg over flere fliser er indikasjoner på svikt/setninger i gulvet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på vanntett sjikt ved terskel på minimum 15mm. Det er viktig å merke seg at kravet gjelder det vanntette sjiktet (membran). Terskel på dør med silikonfuge er ikke en godkjent erstatning.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall ift. krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser før man kan konkludere med hvorfor det har oppstått sprekker i flisene. Det er fare for at underliggende membran har, eller vil få skader og miste sin funksjon.

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater utenfor dusjonen og stående vann på gulvet. Om sluket går tett, eller om det skulle oppstå lekkasje fra andre vanninstallasjoner i rommet er det fare for inntregning av fukt i konstruksjonen ved dør. For å lukke avviket må det etableres oppkant på membran ved terskel på min. 15 mm.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av overflater på gulv og ikke eventuelle tiltak ift. setninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er i plast. Type eller utførelse på tettesjikt/membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist synlig mansjett i bi-sluk. Terskel ved dør er montert direkte på flis. Det er ikke etablert oppkant på membran iht. forskriftskrav. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig. Det er ikke mansjett rundt gjennomføringer for rør i vegg.

Rommet er et våtrom hvor det var krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må membran/tettesjikt utbedres iht. krav i forskrift og leggeanvisning på valgt produkt. Manglende utførelse på tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med håndvask.

Vurdering av avvik:

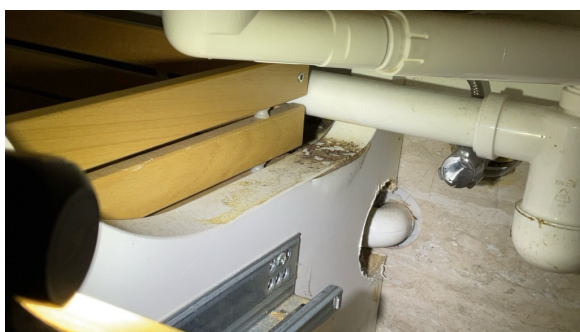
- Det er avvik:

Det er påvist skader på innredning som følge av mangelfull innfesting av overløp på vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overløp må festes for å forhindre utvikling av skadene. Det er ikke behov for utskifting av innredning. Skaden utgjør kun et estetisk problem inne i skapet.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

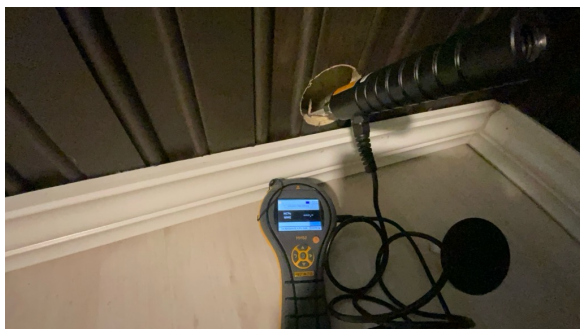
Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Av konstruksjonsmessige årsaker var det ikke mulig å bore hull inn mot dusjsone der sannsynligheten for fuktskader er størst.

Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Det vises til veiledning fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) av 26.9.2022.

Tilstandsrapport

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav tatt i betraktning av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten tilfredsstillende membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke utsettes for direkte vannsprut, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene og kan fungere med dagens tilstand og bruk.

Det vil da være opp til ny eier å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist skader og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er imidlertid viktig for kjøper å være kjent med risikoen det innebærer å eksponere vegger og gulv for fritt vann når tettesjikt enten på grunn av alder eller utførelse ikke er tilfredsstillende.

Det må jevnlig føres tilsyn med rommet og det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

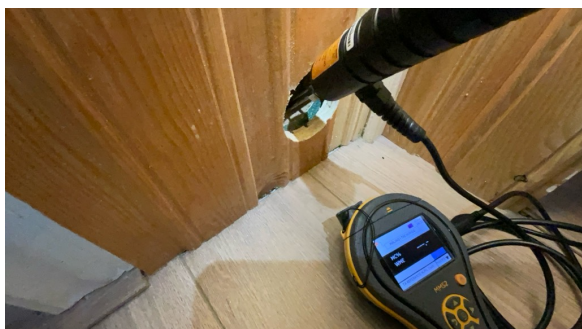
For å lukke avviket må våtrommet renoveres iht. dagens krav med tettesjikt i våtsoner, egnede overflater mv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med slette fronter og laminert og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert lekkasje-deteksjon med automatisk vannstoppeventil. Med det menes fuktføler under oppvaskkum og oppvaskmaskin som automatisk stenger vannet om det skulle oppstå en lekkasje.

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Det er sprekker mellom skjøter i benkeplate og mellom vegg og benkeplate som ikke er tilfredsstillende tettet med silikon/fugemasse.

Konsekvens/tiltak

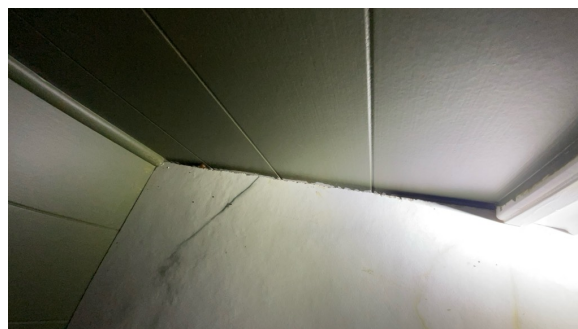
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres lekkasjedeteksjon med vannstoppeventil. Det er en anbefaling å bruke en type med sensorledning som dekker gulvet under oppvaskmaskin og oppvaskskap. Punktdeteksjon (en sensor/føler) vil kun registrere fukt i begrenset område og det er fare for at drypplekkasjer ikke blir oppdaget/stoppet.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning.

Avløp til oppvaskmaskin må monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.

Sprekker i skjøter og overganger på benkeplate bør fuges/tettes med egnet fugemasse av hygieniske årsaker. Det er fare for at smuss og matrester setter seg i sprekker og overganger.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

ETASJE > KJØKKEN TV-STUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvet.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert diffusjonssperre som beskyttelse av benkeplate over oppvaskmaskin iht. monteringsveiledning. Komfyren er ikke festet i skapvangene på skapet. Oppvaskbeslaget ligger løst i benkeplaten og er ikke festet.

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må avløp til oppvaskmaskin monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.

Benkeplaten må beskyttes mot varm damp fra oppvaskmaskinen iht. monteringsveiledning. Oppvaskbeslaget må festes. Det er fare for at fukt trenger inn mellom beslag og benkeplate.

Komfyren må festes tilfredsstillende i skapvangene. Det er fare for at komfyr og innhold kan falle ut i en brukssituasjon.



ETASJE > KJØKKEN TV-STUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg eller tak.

ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Grovkjøkken i garasje med heldekkende oppvaskbeslag/benk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med toalett og klargjort for montering av håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet har ingen ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Mht. hygiene bør det monteres håndvask.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Synlige vannrør/ledninger er i plast og kobber med fordelingsskap i teknisk rom og på bad i den opprinnelige delen av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelingsskap leder ikke til et våtromsgulv iht. krav i forskrift. Rørkursene er ikke merket. Det er ikke montert sprutdeksel på fordelingsskap. Rør i krypkjeller er ikke tilfredsstillende frostsikret og isolert. Det er ikke tett rundt rørrinnføring i fordelingsskap. Lekkasjevann vil ledes inn i konstruksjonen. Det er påvist flere rør med mangelfull innfesting og manglende mekanisk beskyttelse. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av anlegget.

Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er fare for skader i konstruksjonen om det skulle oppstå lekkasjer som ikke ledes til sluk eller overløp. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger og mangelfull innfesting i krypkjeller. Deler av røropplegget er over 25 år og over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Lufting til avløp synes å være koblet fra i krypkjeller. Det er dermed ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak eller ut på vegg over øverste tappested.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget må kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel.

For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og ventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i tilbygget iht. krav i forskrift ved oppføring. Garasjen har ingen synlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres system for ventilasjon iht. krav i forskrift. Alle rom skal ha ventilasjon ift. bruksbelastning i den hensikt å ventilere ut fuktighet og støv mv. for å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet i bygningen.

Varmtvannstank

Det er installert dobbeltmantlet varmtvannsbereder (to-delt) på totalt 290 liter fordelt med 170l til forbruk og 120l til gulvvarme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Luft til luft

Det er installert luft til luft varmepumpe. Utstyret er ikke funksjonprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Avhengig av kvalitet, service og vedlikehold har en luft-til-luft varmepumpe en antatt levetid på mellom 12 til 15 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på varmepumpen er oppbrukt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kontroll og service på varmepumpen.

Alarm

Det er installert alarm med tilknytning Verisure for brann og innbrudd. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Internett

Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme med dobbeltmantlet varmtvannsbereder som energikilde. Det opplyses at det er lagt gulvvarme i de fleste rom med unntak for noen rom i den opprinnelige bygningen.

På befaring har takstingeniøren begrenset mulighet til å funksjonsteste anlegget. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket. Det er ikke dører på fordelerskapene. Det er benyttet plastisolasjon (styrenplast) i fordelerskap på vaskerom. Plastisolasjon er ikke tillatt brukt uten tildekking av brannhemmende materiale grunnet fare for økt brannrisiko og brannspredning.

Det er påvist at eventuelle lekkasjer ikke ledes til et våtromsgulv som tilfredsstiller krav i forskrift.

Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon i fordelerskap må fjernes. Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger.



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.

Boligen har to innvendige fordelingsskap med fjernavlest måler og automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 Det opprinnelige anlegget er fra byggeåret med oppgradering på sikringsskap mv. I tilbygget er anlegget fra 2018/19
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

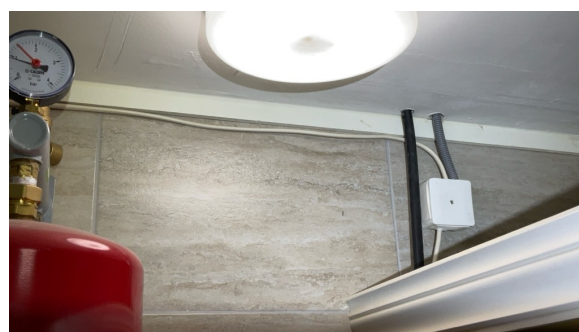
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det er påvist mangelfull innfesting av kabler og flere koblingsbokser uten lokk. Det mangler kapslinger i sikringsskap.

Det er indikasjoner på at det er utført arbeid med egeninnsats/ufaglært på anlegget. Flere lyspunkter i garasje blinker og noen fungerer ikke. Plassering av brytere mv. er ikke intuitive og det er litt utfordrende å orientere seg i hvor man finner lysbrytere.

Anlegget må i sin helhet kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør. På generelt grunnlag opplyses det om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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.

Bygningen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På generelt grunnlag skal eieren/leietager sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmannen.

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

Byggegrunn

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på drenering er fra 20-60 år og levetiden vil være avhengig av utførelse og lokale grunnforhold. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering på den opprinnelige bygningen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist symptom på manglende funksjons av drenering/fuktsikring. Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter og krypkjeller. Vann fra nedløp må ledes bort fra bygningkroppen i tette rør i den hensikt å redusere fukt i krypkjeller og under fundamenter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Den opprinnelige delen av bygningen er fundamentert på ringmur og stripemurer av betong. Tilbygget er fundamentert på støpt plate på mark ned blokker i lettklinker som ringmur. Garasjen mot er nord er fundamentert på søyler av betong. Store deler av fundamentering er dekket med veranda og det begrenser inspeksjonen fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blokker av lettklinker på tilbygg er ikke poretettert iht. veiledning. Med henvisning til sprekker i fliser på badet i tilbygget er det indikasjoner på setninger i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blokker av lettklinker bør porettes iht. veiledning i den hensikt å redusere fuktoptak og frostsprengning i blokkene.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er relativt plant.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger i plast fra byggeåret. Avløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Nedgravde vann- og avløpsledninger er en skjult konstruksjon og vurdering er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon dokumentasjon på vannkvalitet. NS3600 oppstiller krav om at det må fremlegges dokumentasjon på vannkvalitet av private vannkilder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

På generelt grunnlag anbefales det at vannkvaliteten i private drikkevannskilder kontrolleres regelmessig ved prøvetaking og laboratorieanalyse.

TG 2 Septiktank

Septiktank/slamutskiller i betong fra byggeåret med overløp til grøft el. Det er ikke registrert feil eller mangler ved anlegget.

Anlegget er en skjult konstruksjon og TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at over halvparten av forventet levetid på septiktank/slamutskiller og spredegrøft er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegges opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Anvendes som drivhus.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Byggeår

2019

Kommentar

Det er ikke opplyst når bygningen er oppført. Iht. flyfoto fra tjenesten Norgebilder.no er bygningen oppført i perioden 2019-2022.

Standard

Enkel standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen synes å være oppført med egeninnsats/ufaglært og har et behov for utbedring og vedlikehold.

Beskrivelse

Drivhus oppført på ringmur av lettklinker. Saltak konstruert med plassbygde takstoler i tre. Utvendige overflater med kanalplast beregnet for drivhus.

Konstruksjonen er ikke konstruert for å tåle de snølastene som må påregnes i området. Utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufaglært og det må påregnes utbedring og vedlikeholdsoppgaver i nær fremtid.

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

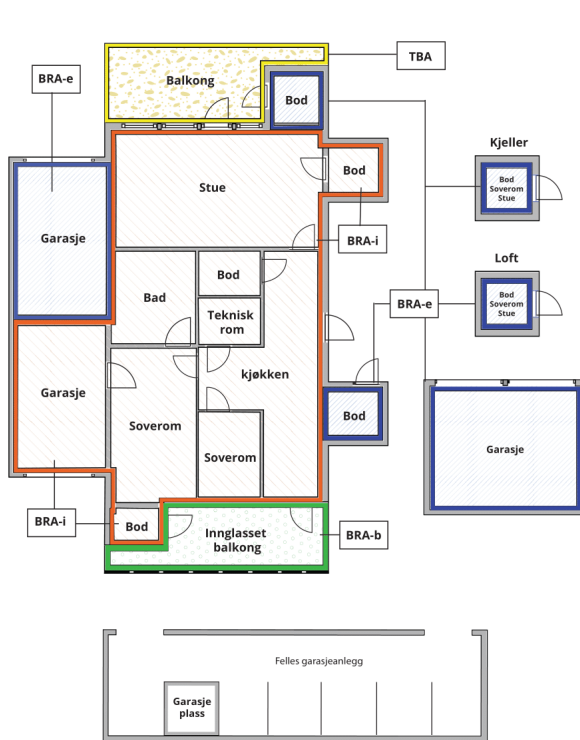
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	227	21		248	
SUM	227	21			
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, garasje, stue/kjøkken, teknisk rom, toalettrom, bad, gang, soverom, kjøkken tv-stue, grov kjøkken, entré 2, soverom 2, soverom 3, bad 2, uisolert hagestue	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Bygningen har en delvis overbygget veranda med svømmebasseng og adkomst fra terreng og fra vinterhage og stue. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt og er av den grunn ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er ikke oppført iht. byggesøkte tegninger. Det er påvist avvik på fasade og innvendig romfordeling og bruk. Oppmålt areal er mer enn det som er oppgitt som bruksareal i matrikkelen. Det er utstedt ferdigattest 02.12.2020, men det er ikke kjent om kommunen har gjennomført kontroll av det byggesøkte tiltaket eller tiltak som er utført etter ferdigattesten er utstedt. Med det menes tiltak utført av nåværende hjemmelshavere.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til spredning av eksos og røyk mellom garasje og bolig er ikke tilfredsstilt. Det vises til byggt teknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

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		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier er forespurt, men det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent om bygningen er byggesøkt/byggemeldt. Tiltaket er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt jfr. Plan- og bygningsloven – pbl. med tilhørende forskrift Byggesaksforskriften (SAK10), men skal byggemeldes slik at kommunen får registrert bygget og tegnet bygget inn på kart. Godkjenning krever at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplan for området. Konklusjonen i rapporten forutsetter at bygget byggemeldes og godkjennes slik den fremsto på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og det er viktig at megler og kjøper setter seg inn i og forstår risikoen ved ovennevnte forhold.

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: Iflg. eier er det foretatt noe utbedringer i 2024

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	153	95
Drivhus	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.11.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	65	1	2	0	1250 m ²	Festekontrakt	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering		Utløpsdato
Numedalsvegen 3773				15.10.1968	15.10.2028		15.10.2067

Hjemmelshaver

Claims Link

Kommentar

Iht. mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeavgift og regulering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende ved Numedalsvegen i Rollag kommune. Rollag ligger i Numedal i Viken fylke som strekker seg fra Kongsberg i syd til Uvdal i nord ved foten av Hardangervidda.

Avstander:

9 km til Flesberg med kolonialbutikk og bensinstasjon.

11 km til kommunesenteret Rollag med barnehage

22 km til Veggli sentrum med de fleste servicetilbud og Veggli barnehage og Veggli grunnskole (1-10 trinn).

40 km til videregående skole på Norefjord.

40 km til nærmeste by Kongsberg

126 km til Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannkilde i fellesskap med nabo.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene er ikke vurdert av takstingeniøren.

Om tomten

Relativt plan tomt omgitt av glissen furuskog. Tomten er bebygget med en enebolig over et plan samt et frittliggende drivhus og et takoverbygg til oppbevaring av ved el.

Tinglyste/andre forhold

Det blir opplyst fra tidligere eiere at de til tider har vært plaget med svært sjenerende lukt fra et kommunalt renseanlegg som ligger ca 350m sydøst for boligen. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe vond/ubehagelig lukt, men det betyr selvfølgelig ikke at dette ikke kan være et problem med annen temperatur, vindretning eller andre forhold som kan påvirke problemet. Undertegnede har ingen forutsetninger for å vurdere omfanget av en eventuelt luftforurensing i området og det anbefales å undersøke saken nærmere.

Takstingeniøren kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Byggesøknad m/tegninger	27.02.2018		Innhentet	18	Nei
Ove Andre Lysell og Heidi Elisabeth Johansen. (Tidligere eiere)		Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PA2059>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

UTE

Innbyggd veranda / utestue -
Vinduer og Glass skyvedør
+ ny trapp ned til hage

Bade basseng innbyggd i ny
veranda (ikke ferdig)

Utvidet gammel del av
veranda til grill og pizzaovn

Bygd benk til utekjøkken i
eksisterende veranda
+ Vindue

Oppgradert Drivhus med
beleggningsstein og Vannings-
anlegg

Malt huset (ikke ferdig)

Nye snøfangere på tak
da de gamle datt ned, når
Snøen kom. (feilmontert)

Robot gressklipper

Inne

Bygd om kjøkken +
ny kjøkken øy
Nye benkeplater og fliser i sprutsone
malt alt

Stue malt og ny panel
på 1 vegg

Satt inn glassdør
mellom hoveddel og høydel

Malt 2 stue soverom i
høydel del

Montert skyff/oppløsnings
seksjon på 1 soverom

Delt gang/inngangsparti
med vegg og dør til
Vaskerom med klesgarderobe

montert benk/skap i
gang

Skjvedørsgarderobe
soveromsgang ny del
+ malt

Hovedsoverom malt

Bygd kjøkken i
garasje del

Lufting på loft Vegg og
utt i gesims

Alarmsystem

~~Alarmsystem~~

Køket fra håndklevarmer
Grunnet forrige eier hadde
skrudd rett i røret
vi måtte ha rørlegger
til å tette lekkasjen og
å starte varmeanlegget igjen