

Tilstandsrapport



 Bolighus

 Eksingedalsvegen 1475, 5728
EIDSLANDET

 VAKSDAL kommune

gnr. 58, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 810 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 20489-2161

Referansenummer: MG3567

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingenør: Morten Soltvedt

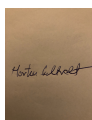
Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to plan med tillegg av kjeller, separat driftsbygning og flere mindre bygg tilhørende eiendommen. Uteområde er tidligere innmark og opparbeidet for drift. Øvrige bygninger beliggende med noe avstand til bolig og nærmere bafaring anbefales.

Bygningen har støpt gulv på mark, yttervegger i mur og trekonstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med eldre skifer.

Bygningen er oppført i 1864, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe etterslep på vedlikehold, men også noe oppgradert.

Bolighus - Byggeår: 1864

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke og fra innvendige loftsrom. Det er teknet med skifer og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del. Vegger er kledd med liggende trekledning. Kledning fremstår med høy slitasjeegrad og er kontrollert for utførelse.

Det er valmet tak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjeegrad. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, furu, fliser, laminat og tepper. Innvendige vegger og himling med tømmer, panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjeegrad.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe med innvendig rør. Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder uinnredet kjeller. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapper med bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører av ulik type. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og malte plater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert ved vaskemaskin. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Terskel mot tilstøtende rom undersøkt. Sluk og membran er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Bad med tilkomst fra hall med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne og toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall. Sokkel på dusjdører skaper ytterligere hindring for lekkasjevann sin tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser. Sluk og membran er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Bad med tilkomst fra vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør

Beskrivelse av eiendommen

er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Kjøkken i 2 etasje med glatte fronter fra byggeår.

Stål benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr med ventilator over.

Ventilator ikke montert

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Malte plater på vegger og i himling.

Toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med eldre kobberrør

Avløpsrør fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

To varmepumper montert.

200 liter Ozo vv beholder fra 2002 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Septiktank med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

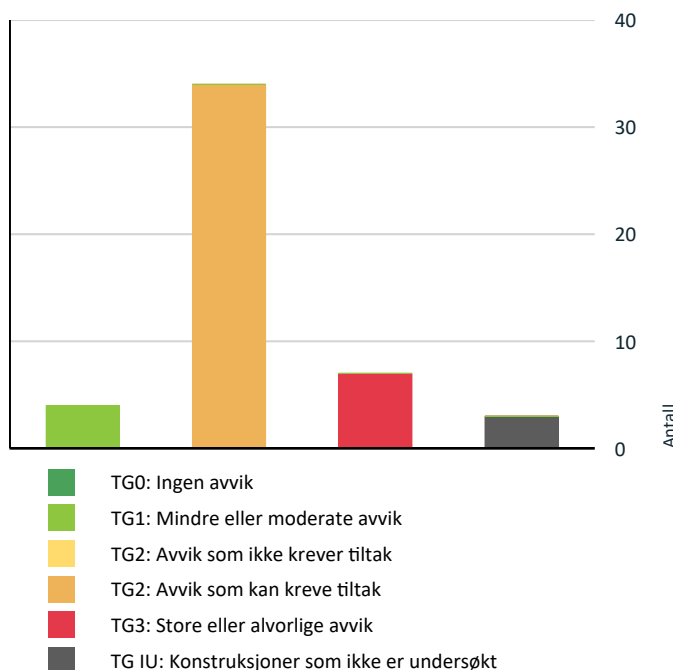
Bolighus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

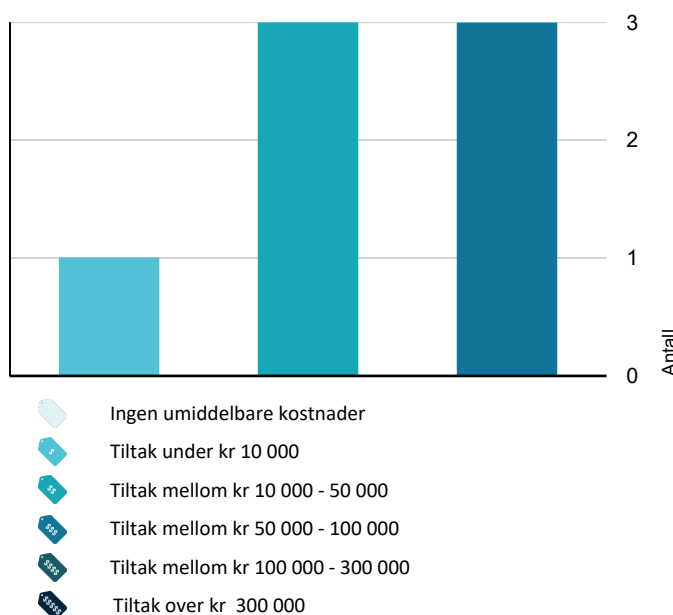
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

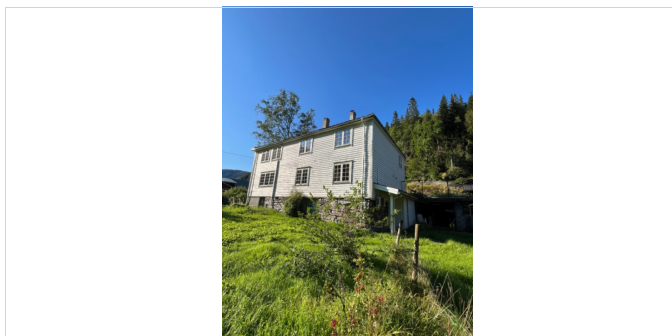
! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGHUS



Byggeår

1864

Anvendelse

Beboelse

Standard

Bolighus fra 1864 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke og fra innvendige loftsrom.

Det er tekking med skifer og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Synlig lekkasje rundt pipe og begynnende råte i undertak

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må påregnes lokale tiltak med tekking og undertak.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Kledning fremstår med høy slitasjeegrad og er kontrollert for utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er valmet tak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Må ses i sammenheng med tekking

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Estimat gjelder nærmere utredning, tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjeegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Ytterdører med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på hoved ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, furu, fliser, laminat og tepper.
Innvendige vegger og himling med tømmer, panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



! TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe med innvendig rør
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe har synlig slitasje over tak og innvendige renne merker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokale tiltak



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder uinnredet kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapper med bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av ulik type.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran r kontrollert

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra hall med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall.
Sokkel på dusjdører skaper ytterligere hindring for lekkasjevann sin tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes ved oppgradering av fallforhold.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med tilkomst fra vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende fuge mellom plater og bunnløst og i overgang fra sokkelflis mot gulv.

Himling med åpnet gjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

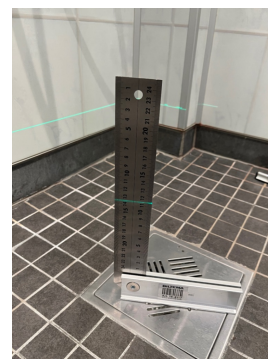
- Det er avvik:

Manglende finish på fuger og avvik i overgang til sokkelflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje. Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter fra byggeår.
Stål benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr med ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator ikke montert

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPECIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Malte plater på vegger og i himling.
Toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har høy bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgradering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelskap på bad i kombinasjon med eldre kobberør

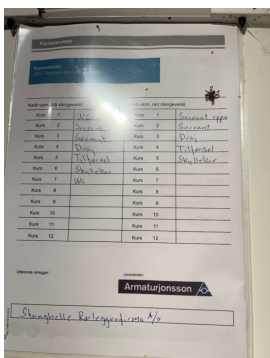
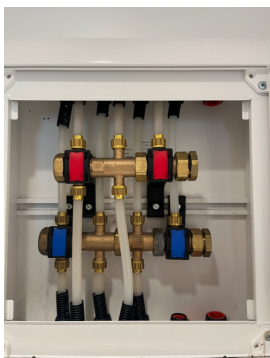
Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående eldre kobberør

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 2 Varmesentral

To varmepumper montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liter Ozo vv beholder fra 2002 plassert i kjeller.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

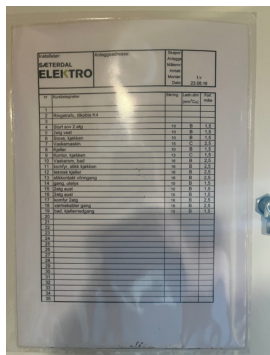
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



! TG 3 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 forenklede 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.

Brannslukningsutstyr montert

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes

! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

Septiktank med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Driftsbyggninbg



Anvendelse

Lager og verksted

Byggeår

1957

Kommentar

Standard

Garasje fra 1957, tilbygget i 1982 og 1990, med gjennomgående standard i tråd med dette.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Driftsbygning er oppført på faste masser med fundamenter og grunnmur av betong.

Støpt dekke i hele bygget med kjørefast betong

Yttervegger i mur og bindingsverk kledd med liggende og stående trekledning.

Saltak konstruksjon med synlige takstoler og innredet loft for deler av bygget.

Vinduer med isolerglass i trekarmar.

Enkle ytterdører og kjøreporter av god kvalitet.

Innvendig gulv på møterom med malt furu, trepanel på vegger og i himling.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

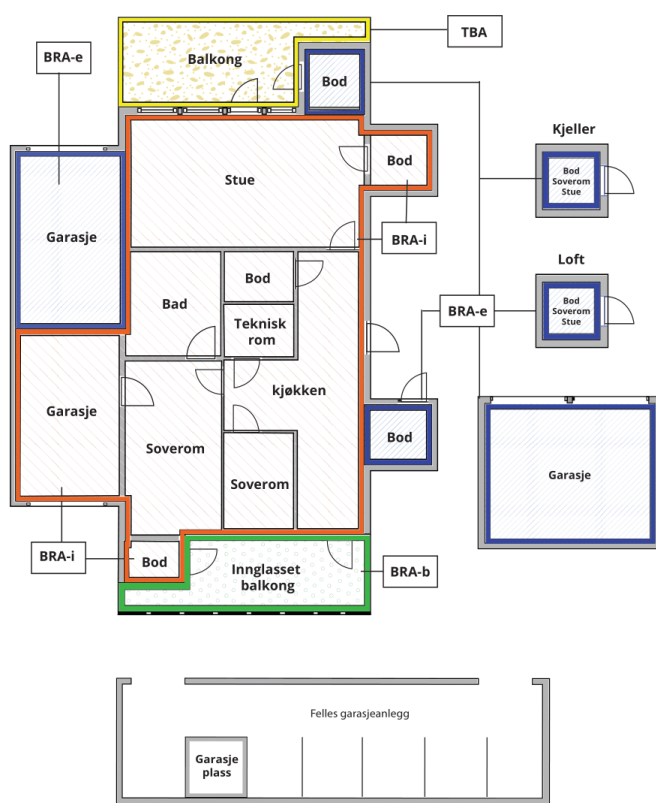
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		369		369	
Kjelleretasje		130		130	
Loftsetasje		71		71	
SUM		570			
SUM BRA	570				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje, Verksted, Lagerrom	
Kjelleretasje		Fjøs	
Loftsetasje		Møterom	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Garasje: 54,4
Verksted: 73,4
Lagerrom: 241,6

Kjelleretasje:
Fjøs: 130,4

Loftsetasje:
Møterom: 70,6

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bolighus



Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	95	4		99	
2 etasje	95			95	
Kjeller	46			46	
SUM	236	4			
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken, Kontor, Bad 2, Trapperom, Bod	Bod 2	
2 etasje	Trapperom, Soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Toalettrom, Bod, Bod 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Hall m/trapp: 15,3
Vaskerom: 6,4
Bad 1: 4,9
Stue: 29,4
Kjøkken: 12,2
Kontor: 11,5
Bad 2: 5,3
Trapperom: 3,0
Bod: 2,9
Utebod: 3,7

2 etasje:
Trapperom: 2,6
Soverom 1: 10,4
Toalettrom: 2,0
Kjøkken: 6,5
Stue: 13,3
Soverom 2: 10,4
Soverom 3: 6,7
Gang: 4,5
Soverom 4: 7,4
Soverom 5: 7,3
Soverom 6: 12,3
Bod 1: 3,9
Bod 2: 1,9

Kjeller:
Uinnredet kjeller: 45,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Driftsbyggninbg	71	499
Bolighus	180	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rune Lavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	58	1		0	987298 m ²	Ambita(areal etter avgitt til 1475)	Eiet

Adresse

Eksingedalsvegen 1475

Hjemmelshaver

Lavik Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn i fellesskap med nabo

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt boligbygging, landbruk og noe fritid

Om tomten

Tomten har en betydelig størrelse med innmark, utmark, skog og tilhørende rettigheter

Siste hjemmelsovergang

År

1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.08.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.