

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugås 39, 4827 FROLANDS VERK

 FROLAND kommune

 gnr. 20, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22444-1027

Referansennummer: MB6159

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm

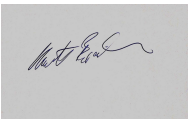


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig beliggende i naturlige og landlige omgivelser på Haugås i Froland kommune. Bolig er oppført i 1978 i tre med salet takkonstruksjon. Bolig er oppført i 4 plan/halve etasjer. Boligen fremstår for det meste som opprinnelig bygget, med enkelte oppgraderinger som ny tekking på tak og nytt innredet bad/vaskerom. På eiendom er det i 2023 oppført en dobbel garasje med innredet hybelleilighet i loftsetasjen.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er 2 våtrom som står for renovering i nær fremtid.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger:

- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik. Hobbyrom er innredet som kjellerstue. Vaskerom og bod er slått sammen og innredet til bad/vaskerom. 2 boder er slått sammen til 1 bod.

Garasje

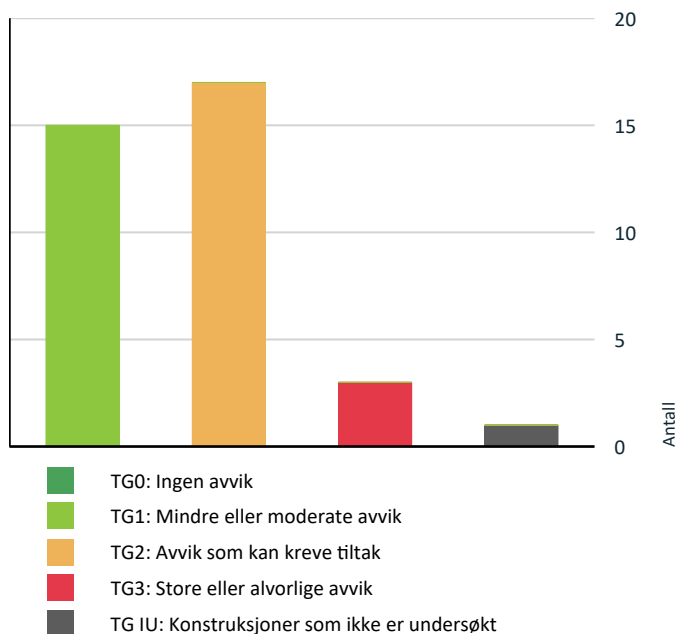
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger:

- Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Under balkong er det satt opp vegger og delvis innredet en bod. Utvendig trapp til hybel på loft er flyttet.

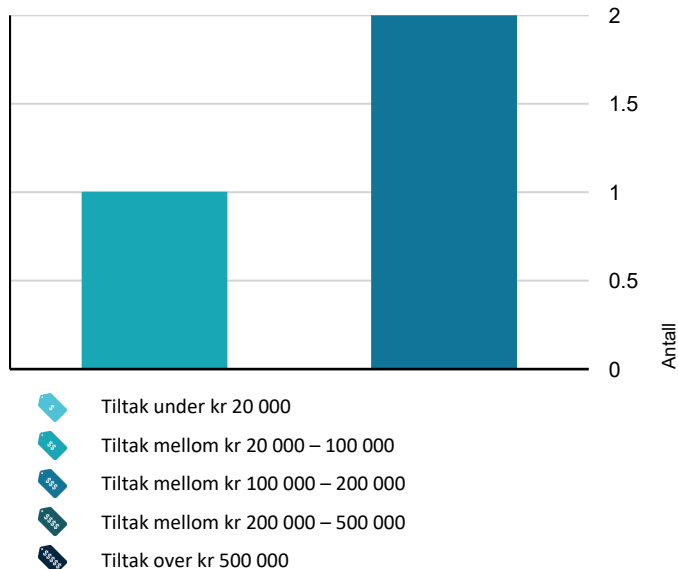
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler. Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen. Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket. Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekket på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
I følge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Fasader ble malt opp siste gang i 2018. Egeninnsats.
 - Byttet terrassebord og topprekke i 2018. Egeninnsats.
 - Tekking på tak er skiftet i 2022. Tekking fjernet ned til opprinnelige takbord. Vi diffusjonsåpen duk, lekter og sløyfer og betongtakstein. Takrenner og beslag på tak utover pipehatt er skiftet i 2022. Egeninnsats.
 - Skiftet røropplegg for vann til rørirør i 2025. Egeninnsats fra eier som var rørleggerlærling.
 - Nytt bad/vaskerom innredet i 2025. Mursåle og belegg ble utført av Malermester Gunnarsen AS. Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg. Ellers egeninnsats.
 - Overflater i flere rom er pusset opp siden 2018. Egeninnsats.
- Kjente feil og mangler:
- Balkongdør er treg å få åpnet.
 - Merker i himlingsplater etter lekkasje rundt pipe i stue oppstått under forrige eier. Innvendig omfang er ikke reparert.
 - Vindu på kjøkken kan ikke åpnes. Feil på beslag.
 - Mangler klemlist enkelte steder på grunnmursplast utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Lektet opp over diffusjonsåpen takduk på opprinnelig rupanel.

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

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Kommentar

Heldekkende pipebeslag med ukjent alder. Luftehatt i metall, takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og vannbordbeslag i belagt metall skiftet i 2022.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Tekking er oppgitt å være skiftet i sin helhet i 2022. Det vil derfor medføre at det skal monteres snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det anbefales å etablere snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Kledning ligger helt ned til terreng ved inngang. her er det også råte i nedre del av kledningsbord. Det er manglende musetetting bak overbord nede på kledning på utvalgt stikkprøve.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas nærmere kartlegging og stenging av adkomstveier inn bak kledning for mus og andre skadedyr. Skadedyr utgjør risiko for skjulte skader i konstruksjoner i bolig.
- Det anbefales å etablere god avstand fra terreng til underkant av kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert muselort på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Spor etter mus settes i sammenheng med avvik på utvendig musetetting. Mus i bolig gir risiko for skjulte skader i konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales at omfang kartlegges av godkjent firma innen skadedyrsbekjempelse.

Tilstandsrapport



Luftelyre



Muselort



Pipe



📍 TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har teak hovedytterdør, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør i aluminium er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i tre og rekkverk i tre med adkomst fra stue fra byggeår. Balkong i tre med rekkverk i tre med adkomst fra soverom oppført i 2024. Tiltaksplater i metall mellom bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det drypper vann fra terrasse mellom garasje og bolig enkelte steder. Plater mellom bjelkelag er ikke helt tette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig trapp i tre med rekkverk i tre til balkong ved stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater har ulik årgang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe er ikke feiet siste år grunnet manglende stigtrinn på tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

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

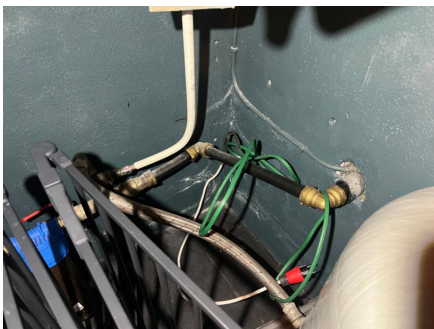
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 - Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper i malt tre. Laminat er lagt på trinn.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører. Malt fyllingsdør til bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør mellom stur og kjøkken kan ikke brukes på grunn av høyde på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller er fra 1978. Det er lagt opp synlige nye rørirør for vannopplegg til rom. Bad har malt vinylbelegg med oppkant Det er plastsluk i gulv. Det er malt baderomstapet på vegg. Det er malt trepanel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er vegghengt elektrisk panelovn. Det er naturlig utlufting via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

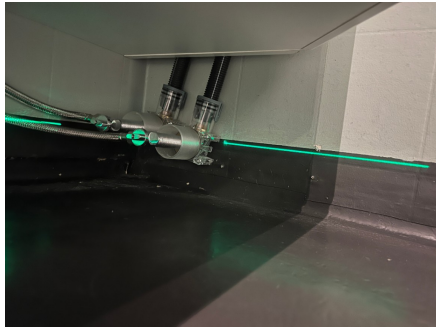
Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørirør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

-Våtrom er under terreng, det er påvist indikasjoner på fuktinntrenging i grunnmur i tilstøtende bod. Det er derfor vurdert at det er risiko for liknende forhold bak utforet veggkonstruksjon i rom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Andre tiltak:

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Bad/vaskerom er renovert i 2025. Det er våtromsbelegg med oppkant klemt ned i sluk i dusjsone. Det er elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomsplater på vegg. Det er himlingsplater. Det er innredning med nedfeltservant og opplegg for vaskemaskin. Det er dusjsone med dusjvegger. det er vegghengt vannklosett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. 40 mm til dør som går ut.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i tilstøtende bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår med malt vinylbelegg med oppkant. Det er malt baderomtapet på vegg. Det er himlingsplater. Vegg over badekar har baderomsplater. Det er sluk under fastmontert badekar uten inspeksjonsmulighet. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er oppvarming ved elektrisk panelovn på vegg. Det er ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørrør.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking. Eier opplyser at vegg over badekar ble åpnet opp i 2025 i forbindelse med nytt røropplegg for vann til bad. Det skal ikke vært fuktskader i vegg i følge eier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredning er kjøpt inn brukt og montert av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminat på siden av benkeplate. Kjøkkeninnredning var bruk fra før nå den ble montert inn i bolig og har derfor noe vanskelig tilkomst under kjøkkenvask. Skuffer under vask, en har avvik på beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedres i henhold til egne preferanser.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Stoppekran i bod med fordelerskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Alle arbeider med røropplegg i bolig er utført med egeninnsats og ikke av godkjent rørleggerfirma. Det er derfor ingen reklamasjonsrett på arbeid. Arbeider i teknisk bod er ikke ferdigstillet og mangler tilstrekkelig klamring. Det er trukket frem rør for vann til våtrom som må bygges inn ved renoivering av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
 - Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget ser ut til å fungere, men det må påregnes tiltak etter kontroll av godkjent rørleggerfirma.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og på vegg. Periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom.

TG 2 Varmesentral

Kommentar

2 stk luft til luft varmpumper. Service er foretatt i år på den til stue.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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

Kommentar

Varmtvannstanken fra 2012 er på ca. 200 liter. Flyttet ut i bod i 2025.

Årstall: 2012

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.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap i bolig og garasje.

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.

1978

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

- Det er lagt ny inntakskabel i grunn fra strømstolpe på eiendom. 2023.

- Det er nytt elektrisk anlegg i garasje inkludert elbillader i garasje. 2023.

- Nytt elektrisk opplegg i bad/vaskerom i 2025.

- Ny koblingsboks for elektrisk varmekabel langs vannledning til brønn. 2025.

Arbeid er utført av Orion Elektro AS. Samsvarserklæringer er lastet opp på Boligmappa.no

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 - Sikring til utebelysningen slår ut når det er fuktig.

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

Tilstandsrapport

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?

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 Utvidet elkontroll anbefales på grunn av alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler klemlist på grunnmursplast generelt.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må monteres klemlist på toppen av grunnmursplast inn mot grunnmur for å redusere fuktpåkjenning i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset utvendig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er enkelte riss i mur. Det var snø på befaring, og det anbefales en nærmere undersøkelse nå det er fritt for snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 1U Terrenghforhold

Kommentar

Terreng rundt bolig med plen på baksiden og mot gavl. Mellom garasje og bolig er det mursåle i carport. Gruset i oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er septiktank, usikkert om septiktank er tett uten overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er privat grunnboret brønn.

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.

- Vannkvalitet må dokumenteres

- Dårlig vannkvalitet kan være skadelig for helse og gi økt slitasje på røropplegg og tilkoblet utstyr.

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1978. Kumlokk i betong.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1 etasje	85			85	
SUM	161				
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang med trapp, kjellerstue, soverom, bad, bad/vaskerom, bod		
1 etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang med trapp, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Bolig har 4 plan med trapper i halv etasje høyde. 1 og 2 plan er kjeller. 3 og 4 plan er 1 etasje, pluss bod på loft.
Areal på bod på loft er ikke medtatt i BRA på grunn av manglende fast sikker tilkomst.
Terrasse og balkongareal(TBA) er kun omtrentlig oppmålt på grunn av vanskelig tilkomst på grunn av snø på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik. Hobbyrom er innredet som kjellerstue. Vaskerom og bod er slått sammen og innredet til bad/vaskerom. 2 boder er slått sammen til 1 bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Nytt bad/vaskerom innredet i 2025. Mursåle og belegg ble utført av Malermester Gunnarsen AS. Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg. Ellers egeninnsats.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		64		64			64
Loft	48			48		8	56
SUM	48	64				8	120
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Loft	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde(GUA) på loft er gulv ut mot knevegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Under balkong er det satt opp vegger og delvis innredet en bod. Utvendig trapp til hybel på loft er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Murerarbeid er utført av Agdermester Mur AS.
 - Aaland VVS AS har kontrollert og godkjent rørleggerarbeid.
 - Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg.
- Resterende arbeider er utført ved egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	20	156		0	1177.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugås 39

Hjemmelshaver

Øygarden Gøran Støyva, De Vries Maria Christina
Onsrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig og garasje beliggende på eiendom i naturlige og landlige omgivelser på Haugås i Froland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank i glassfiber. Usikkerhet om septiktank har overløp, eller om den er tett. Tømmes jevnlig av kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det har ikke vært behov for vedlikehold på grunn av alder.

Kjente feil og mangler:

- Det er en forhøyning på gulv i gang og stue der det er en drager. Knirk i gulv i samme område.

Beskrivelse

Stor dobbel garasje oppført i 2 etasjer inkludert innredet hybel på loft med salet takkonstruksjon og kvist. Garasje er oppført i 2023, ferdigattest gitt i 2025. I 1 etasje er det en garasje med plass til 2 biler. Det er innlagt strøm og vann i garasje. Bereder til hybel er plassert i garasjedel.

Det er tilbakefylt terreng mot bakside av garasje. Grunnmur og ringmur i 1 etasje av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig på støpt mursåle. Veggkonstruksjon ellers i 1 etasje og loft er i isolert bindingsverk av tre. Utvendig er det stående falset og luftet trekledning med musebånd inn bak kledning på tilfeldig valgt stikkprøve. Garasjeport i lakkert metall med elektrisk portåpner. Malte dører i tre til garasje, utvendig bod og hybel på loft. Malte vinduer i tre med isolerglass. Takkonstruksjon i tre med A-takstoler. Tekket med betongtakstein, lektet opp over undertak. Det er snøfanger på hver side av takopplett over port. Det er takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i meltall. Adkomst til hybel på loft via utvendig trapp i tre med rekkverk i tre. Under inngangsparti/balkong er det oppført en bod med adkomst via en rampe i tre.

Hybel inneholder entre, åpent inn til stue med åpen kjøkkenløsning. Det er 2 soverom og bad/vaskerom. I entre er det flis på gulv, ellers er det laminatgulv. Det er malte mdf panelplater på vegg. Det er slettmalt tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad/vaskerom har beleg med oppkant og er klemt ned i plastsluk under dusjkabinett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft under dør. Det har vært uavhengig kontroll på våtrom.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Bod under balkong/inngangsparti er ikke inntegnet på godkjente byggemeldte tegninger.
- Bod er ikke ferdig isolert.
- Det drypper vann fra balkong inne i bod grunnet utettheter i beslag mellom bjelkelag.
- Boddør under balkong har skader på overflater, den er satt inn slik den er brukt og malt opp.
- Det var snø på befaring, det er derfor nødvendig å inspisere terreng rundt bygning når det er snøfritt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest på garasje, datert 06.03.2025	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Garasje og bolig	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	Rasfare i henhold til NVE sitt aksomhetskart
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.