


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Østbyveien 100 , 3512 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 22, bnr. 1, fnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1029

Referansenummer: C12719

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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.

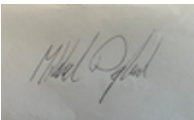
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde i Åsa med spredt bebyggelse. Kort avstand til Krokskogen, Nordmarka og Steinsfjorden. Landhandleri ved innkjøringen til Østbyveien. Ca. 20 minutter til Hønefoss og ca. 45 minutter til Sandvika.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsbolig fra 1963 med én etasje og krypkjeller.

BEBYGGELSE:

Fritidsbolig med bruksareal ca. 59 m². Stor sammenhengende terrasse mot sør og vest, delvis overbygget utenfor stue. Garasje med én biloppstillingsplass. Uthus med gang, utedo og ett innredet rom.

ROMHØYDER:

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,26 m, men vil kunne variere.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarmet fritidsbolig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak: Asfaltshingel. Kun visuelt vurdert fra bakken (begrenset adkomst). Forventet levetid ca. 25 år. Mangelfull bortføring av takvann ved nedløp og usikkerhet ved pipebeslag – nærmere kontroll anbefales ved trygge forhold. Yttervegger: Trekledning med ingen/begrenset lufting. Ubehandlet endevend nederst forkorter levetiden. Takkonstruksjon: Saltak/kaldt loft, enkel 60-tallskonstruksjon. Begrenset adkomst. Lokale skjevheter/ujevnheter observert. Vinduer/dører: Eldre trevinduer (alder). Ytterdører med enkelte bruks- og slitasjemerker. Terrasse: Stor terrasse på punktfundament i terreng; skjevheter registrert. Rekkverkshøyde under dagens krav (HMS). Overbygg/installasjoner ikke funksjonstestet. Inngangsparti: Støpt trapp med skifer og trerekker. Takoverbygg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater: Gulv laminat, vegger panel, himlinger panel med downlights. Normale bruksmerker (riper/hakk). Lokal fuktsvelling i laminatskjøt på ett soverom, feilmontering enkelte steder. Manglende avslutning rundt luke til krypkjeller. Etasjeskiller/gulv: Stikkprøvemålinger (NS 3600). Målt 21 mm over 2 m i stue mot bad/vaskerom (TG3). I krypkjeller er det vilkårlig understøtting av bjelkelag (ikke fagmessig). Ildsted/pipe: Pipe i tegl og peisovn i stue. Full fagkontroll av pipe/ildsted anbefales via feiervesen/kompetent fagperson. Krypkjeller: Adkomst via luke på soverom. Fukt i organiske materialer, mangelfull lufting og manglende fuktspærre på grunn. Målinger ved befaring: treverk 22,7 vekt% (mot grunn) / bjelkelag 13,9 vekt%; luft RH 49 %, temp 17,7 °C, duggpunkt 6,9 °C. TG settes for forholdene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Oppgradert i 2022 uten dokumentasjon; vurdert opp mot TEK17. Vegger/himling med panel; flis på gulv. Uegnede materialer i våtsoner (panel ved dusj/servant og list/panel mot gulv). Dør står i våtsone. Fallavvik: motfall ved dør og ikke tilfredsstillende fall i rommet. 13 mm fra slukrist til gulv ved dør (krav 25 mm). Ukjent om membran er ført korrekt ved terskel/vegger. Sluk i plast; membran skjult/udokumentert. Forventet levetid membran ca. 20 år. Rørgjennomføringer: utette/udokumenterte overganger; manglende/mulig manglende mansjett ved klemring. Ventilasjon: mekanisk avtrekk, men ingen tilluft. Fuktsøk via eksisterende hull fra stue uten avvik; stikkprøve begrenser sikkerhet. TG settes på grunn av materialbruk i våtsoner, fallavvik og udokumentert membran/gjennomføringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og kum i porselen. Opphøyning i lik utførelse som benkeplate i overgang mot bakvegg. Integreerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert kullfilter, stekeovn, kombisskap kjøll/frys og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann: Plast hovedledning fra borebrønn til trykktank med stoppekran og filter. Rør-i-rør med åpne forgreninger; lekkasjevann ledes ikke til sluk (TG). Synlige avløp i plast. Ingen synlige svekkelser/lukt. Forventet levetid vann/avløp ca. 50 år. Rør i krypkjeller ikke frostsikret. Ventilasjon: Kombinert mekanisk/naturlig avtrekk; tilluft via veggventiler/lufting. Mekanisk avtrekk fra bad. Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe (2021). Varmtvannsbereder: Ca. 120 liter, nyere type (alder ukjent). Forventet levetid ca. 20 år. Mangler tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering og har el-tilkobling som ikke følger NEK 400 (TG). Elektrisk: 400 V anlegg. Utvendig målerskap (ikke åpnet), innvendig sikringskap med hovedbryter/automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Ikke tilstandsvurdert etter elkontrollstandard (ikke el-takst).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/drenering: Ukjent byggegrunn. Utførelse/materiale for fuktisikring under terreng er ukjent; ingen kjente utbedringer siden byggeår. Drenering kan ikke vurderes sikkert ved visuell befaring. Grunnmur/murer: Ringmur i betong, delvis forblendet med naturstein, øvrig pusset/slemmet. Stabilede forstøtningsmurer av naturstein; bevegelse/glid registrert enkelte steder (TG). Terreng: Flat/skrånende tomt med plen, stein og terrasser. Stedvis fall inn mot grunnmur. Terreng bør ha fall 1:50 ut fra grunnmur (min. 3 m). VA utvendig: Vann- og avløpsledninger i plast. Privat borebrønn (vann) og privat avløpsanlegg: tett tank for svartvann og gråvannsanlegg.

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

[Gå til side](#)

BRANNTTEKNISK:

Beskrivelse av eiendommen

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på terrasse, trapper eller andre steder på eiendommen med mer enn 0,5 meter ned til terreng.

RADON:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold. Kjøper bør avklare med kommunen hvilke godkjenninger som foreligger og om dagens løsninger er lovlige, og må påregne at innhenting av dokumentasjon, søknader og eventuelle pålegg/utbedringer kan medføre kostnader.

Eiendommen er etablert i 1969. Ferdigattest på hytta foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for avløpsanlegg er gitt 21.09.2020.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke. Bygget er heller ikke registrert i oversendte opplysninger fra kommunen.

Garasje

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

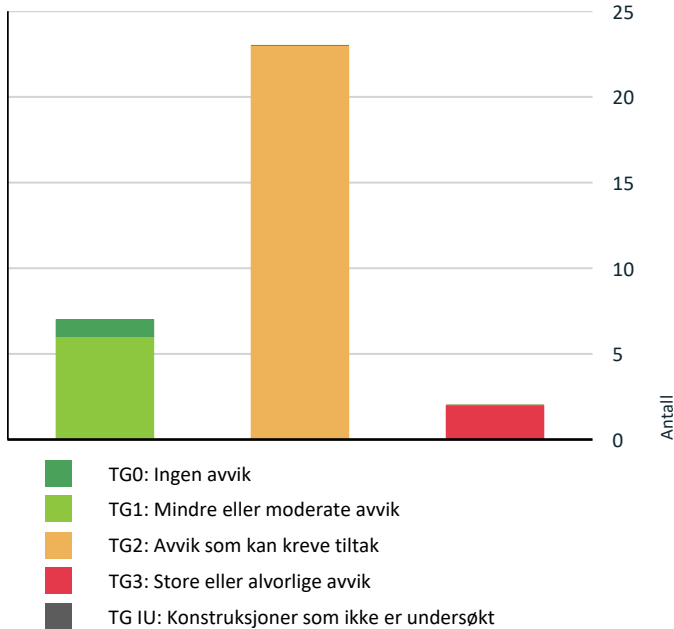
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje var opprinnelig bygget som bod. Her er det satt inn garasjeport istedenfor labankdør i fremkant av bygningen (større åpning for garasjeport), samt at ytterdør er plassert i bakkant av bygget istedenfor på siden av bygget.

Det er gitt ferdigattest på bod den 30.10.2012.

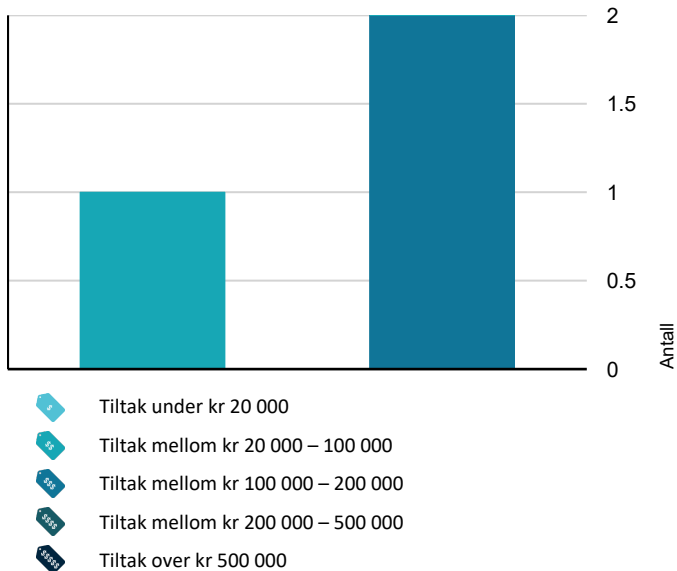
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 12.05.2026. Rapportdato: 14.05.2026.

Bygningen er oppført i 1963, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Hytta er allikevel 61 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Peis fra OBS - ferdig montert. Hels sparkle gulv, stue, kjøkken og gang. Panel ferdigmalt til 40kvm tak. Ferdig behandlet panel til tak og vegger rom annek.
2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Iht til tilbud. Laminat. Vindu 120x120 annek. Sette inn inngangsdør som er isolert. rep av råteskader i gulv annek.
2021	Modernisering (faktura fremlagt av eier)	Iht tilbud. Tillegg, rydde annek, demontere dusjkabinett, demontere ovn i stue. div rydding.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Forventet levetid for takshingel er 25 år.

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

Vurdering av avvik:

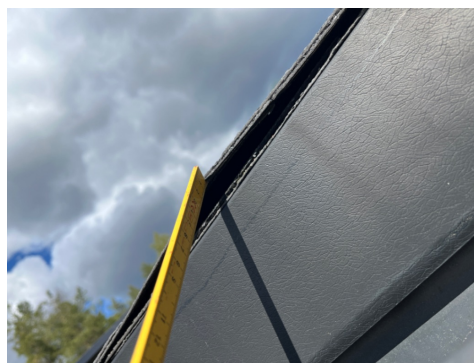
- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Ny asfaltshingel er lagt over gammel teking. Det er registrert noen løse shingeltunger og ujevnheter i deler av tekingen. Årsak til ujevnheter (konstruksjon eller underlag) er ikke avklart. Risiko: Eldre og dobbeltlagt shingel med løse tunger og ujevnheter øker risiko for vanninntrengning, oppdrift ved vind og akselerert nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulige lekkasjer med påfølgende skader i undertak og tilstøtende konstruksjoner; økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Taktekker bør vurdere omfang, feste/utbedre løse shingeltunger og gi anbefaling om videre tiltak. Omteking bør påregnes på sikt grunnet alder og lagvis utførelse.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Det registreres mangelfull bortføring av takvann ved taknedløp registrert. Pipebeslag krever ytterligere undersøkelser under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold nærmere undersøkelser anbefales. Se tilstandsgrad under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull bortføring av takvann ved taknedløp er registrert. Pipebeslag fremstår usikkert og krever nærmere vurdering. Risiko: Vann kan renne feil og gi overrenning ved fasade/sokkel; utett pipebeslag kan gi vanninntrengning til undertak og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og risiko for fukt-/råteskader i tak og tilstøtende bygningsdeler, med påfølgende kostnader. Anbefalt tiltak: Taktekker/blikkenslager bør kontrollere og utbedre avrenning ved nedløp og vurdere/utbedre pipebeslag under sikre forhold. Dokumenter utført arbeid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Stående utvendig trekledning for gavler til takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad vurderes da kledningen har ingen/begrenset lufting. Endeved på nederste bord til kledning er ikke malt, som forkorter kledningens levetid. Se nærmere beskrivelse under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen har ingen/begrenset lufting. Endeved på nederste kledningsbord er ikke malt.

Risiko: Økt fuktopptak og redusert uttørking kan gi råte i kledning og underliggende konstruksjon, særlig via ubehandlet endeved.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av kledningsbord.

Anbefalt tiltak: Behandle/male endeved og utsatte partier. Ved fasadearbeider bør det vurderes å etablere luftet kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via luke i gavlvegg utvendig. Sperrekonstruksjon i enkel utførelse. Begrenset adkomst, loft er kun kontrollert stående fra stige med lykt. Det registreres ventiler i hver ende på gavlvegger.

Tilstandsgrad vurderes da enkelte synlige skjevheter/ujevnheter for takkonstruksjon utvendig og innvendig som er et tegn på at bærende konstruksjoner ikke er fordelt på en fagmessig måte fra byggeår - enkel konstruksjon for fritidsbolig fra 60-tallet som kan kreve utbedringer grunnet observasjoner. Se nærmere beskrivelse under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres synlige skjevheter/ujevnheter i takkonstruksjonen utvendig og innvendig. Konstruksjonen er en enkel, typisk for fritidsbolig fra 1960-tallet.

Risiko: Skjevheter kan påvirke lastfordeling og tetthet i detaljer, med økt risiko for deformasjon, sprekkdannelser og vanninntrengning ved værbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid for takkonstruksjonen; behov for lokale forsterkninger eller utbedringer kan oppstå på sikt.

Anbefalt tiltak: Fagperson (tømrer/byggingeniør) bør vurdere omfang og beskrive videre tiltak.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Eldre trevinduer koblet glass.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner, se under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinduer har lavere isolasjonsevne enn dagens krav; enkelte vinduer viser kondensmerker.

Risiko: Økt varmetap og kondens kan gi fuktbelastning på karm/omramming og redusert komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Høyere energibruk, trekk/kaldras og mulig behov for vedlikehold/utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Vurder utskifting til vinduer med bedre U-verdi ved oppgradering; følg opp kondenspunkter med jevnlig lufting/vedlikehold og kontroller tetninger og beslag.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert utførelse med 2-lags isolerglass fra 2005.
2- fløyet terrassedør i stue med 2-lags isolerglass fra 1980.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres enkelte bruks- og slitasjemerker på ytterdører.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Enkelte bruks- og slitasjemerker er registrert på ytterdører.

Risiko: Overflate- og tetningslitasje kan øke ved videre bruk og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Noe redusert estetikk og mulig redusert tetthet/komfort over tid.

Anbefalt tiltak: Vedlikehold/oppgradering (rens, justering, maling/utskifting av tetningslister) kan utføres som del av normalt vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse på to sider av hytta, der deler av terrasse utenfor stue er overbygget. Oppført med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, fundamentert på

punktfundamenter. Deler av punktfundamenter med synlige stein/blokker direkte på grunn. Rundt deler av terrasse er det forstøtningsmur for å holde på

plass oppfylte masser under terrasse.

Rekkverk i trevirke. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjonen, fundamentert på tresøyler til ukjent fundamentering i/på grunn.

Downlights og

integreerte høytalere i himling for takoverbygg, ikke funksjonstestet av

takstmann. På terrasse er det også bygget enkelt overbygget

arbeidsbenk/utekjøkken med utslagsvask, der avløp føres til grunn. På terrasse mot uthus er det montert dusjsøyle, ikke funksjonstestet av takstmann.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav - se nærmere beskrivelse under HMS.

Tilstandsgrad vurderes da konstruksjonene er fundamentert direkte på terreng og vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Skjevheter for enkelte fundamenter registrert. Se nærmere beskrivelse under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrassen er fundamentert direkte på terreng; skjevheter er registrert ved enkelte fundamenter.

Risiko: Bevegelser fra setninger/tele kan øke skjevheter og gi redusert stabilitet og tetting i tilslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ujevn gangflate, knirk/bevegelse og behov for justering/utbedring over tid.

Anbefalt tiltak: Følg opp med jevnlig ettersyn. Juster/rette opp fundamenter og bærepunkter ved behov; vurder frostfri fundamentering ved større utbedringer.

Tilstandsrapport



Synlig skjevhet i retning på bjelkelag.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til inngangsparti er det støpt utvendig trapp med skiferheller på overflater. Rekkverk i trevirke. Takoverbygg som forlengelse av takkonstruksjon med downlights for himling.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Vegger: Panel. Himlinger: Panel. Downlights i himlinger for alle rom. Det er fremlagt faktura for arbeider med overflater innvendig i 2021.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres enkelte bruksmerker, riper, hull og hakk. (Påregnelig ved normalt bruk.) Mindre fuktsvelling i skjøt for laminat på ett soverom registrert, samt feil montering av gulv. Manglende avslutninger rundt luke i gulv til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres bruksmerker, riper, hull og hakk på overflater. Mindre fuktsvelling i skjøt på laminat på ett soverom. Feilmontering av gulv og manglende avslutninger rundt luke til krypkjeller. Risiko: Videre slitasje og lokal oppsprekking/svelling i laminat; åpne avslutninger ved luke kan gi trekk/støv og uønsket luftutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert estetikk og noe økt vedlikeholdsbehov; mulig behov for lokal utskifting/repasjon av gulv og listverk. Anbefalt tiltak: Utfør normalt vedlikehold og lokale utbedringer (sparkling/maling). Utbedre skjøt/svelling ved forverring. Etabler tette, forskriftsmessige avslutninger rundt luke til krypkjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i trekonstruksjoner over krypkjeller.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstillende instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Det er altså gjort representative stikkprøver, ikke full finmåling av alle flater.

Rom som er målt: Deler av stue / kjøkken og soverom.

Tilstandsgrad vurderes da det ble målt 20mm over en lengde på 2 meter i stue mot bad / vaskerom. Ved inspeksjon i krypkjeller registreres det vilkårlig understøtting av bjelkelag som ikke er utført av en fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er målt 20 mm høydeforskjell over 2 m i stue mot bad/vaskerom. I krypkjeller er det registrert vilkårlig understøtting av bjelkelag, ikke utført av fagperson.

Risiko: Skjevhet og ufagmessig understøtting kan gi videre deformasjon, redusert stabilitet og økt belastning på bjelkelag/overgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Funksjonsavvik (skjeve gulv, knirk), mulig skader på overflater/innredning og behov for konstruktive utbedringer.

Anbefalt tiltak: Byggingeniør/bygningssakkyndig bør vurdere bjelkelag og fundamentering, prosjektere riktig understøtting/forsterkning og utbedre avvikene. Dokumenter utført arbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Underside bjelkelag.

Tilstandsrapport



Måling ved skorstein.



Måling ved bad.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein.

I stue er det peisovn med glass i dør og steinplater på gulv.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke, uten kompenserende tiltak.

Risiko: Glør/varm aske kan antenne underlaget og gi branntilløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt brannfare og avvik fra sikkerhetskrav rundt ildsted/skorstein.

Anbefalt tiltak: Monter godkjent ubrennbar plate under/foran feieluke i henhold til gjeldende krav før videre bruk.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta er oppført på støpt ringmur med krypkjeller/kryperom under gulvkonstruksjonen. Adkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom.

Det er gjort målinger med pigg i synlig trevirke mot grunn og målt 22,7 vekt %. Ved fuktmålinger i bjelkelag registreres det 13,9 vekt % fukt i materialet.

Det er utført målinger av luftfuktighet uten å få unormale verdier. Det ble målt for duggpunkt i kryperom med følgende målinger: RH 49,0 %, temperatur 17,7 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. (Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Tilstandsgrad vurderes da det registreres fukt i organiske materialer i kryperommet, manglende luftgjennomstrømming for rommet og manglende fuktsperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres fukt i organiske materialer i kryperommet, manglende luftgjennomstrømming og manglende fuktsperre mot grunnen.

Risiko: Økt risiko for mugg- og råteutvikling i bjelkelag/isolasjon og luktproblemer; mulig svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og potensielt behov for utbedring/utskifting av skadet materiale og forbedring av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Forbedre ventilasjon i krypkjeller (åpne/rekse/etablere ventiler), legg fuktsperre på grunn (plast/duk) der egnet, og fjern/erstatt fukt påvirket organisk materiale. Vurder faglig gjennomgang for å avklare omfang og evt. ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



Måling i organisk materiale mot grunn.



Luftfuktighet måling



Måling i bjelkelag.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte finerte dører med pyntelister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje på innvendige dører; enkelte dører går ikke optimalt og trenger justering.

Risiko: Videre bruk kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag samt redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort/estetikk og behov for enklere vedlikeholdstiltak.

Anbefalt tiltak: Justering og vedlikehold av dører (hengsler/låsekasse/tetningslister) bør påregnes som del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom, oppgradert i 2022 i følge eier. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel og fliser på vegger. Panelt himling med downlights.

Tilstandsgrad vurderes da det er uegnede materialer i våtsonen for både dusj og servant (panel). Dør er per definisjon i våtsonen til dusjhjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Uegnete materialer (panel) er brukt i våtsonen ved dusj og servant. Dør står i våtsonen til dusjhjørnet.

Risiko: Økt fuktinntrengning, svelling og råte i panel og dør/karm; risiko for mugg og redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid og behov for tidligere utskifting/utbedring; mulig lokal skade på tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Bytt/oppgrader til våtromsegnete materialer og overflater i våtsonen. Etabler sprutbeskyttelse og tilfredsstillende tetting rundt dør/karm.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med panelovn på vegg.

Uegnete materialer i våtsonen for gulv (listverk/panel ned mot gulv). Ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. krav. Gulvet har tilnærmet likt høydenivå i hjørne mellom dør og innredning som ved laveste punkt mot dusjnisse. Øvrig gulv har lokale variasjoner, men ikke fall til sluk iht. krav. Det er målt motfall ved dør. Det er målt 13 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstillt. Det er heller ikke kjent om membran er ført minimum 25 millimeter over flislagt gulv på vegger for øvrig del av rommet.

Tilstandsgrad vurderes da det er motfall ved dør, samt at fall ikke er tilfredsstillende for rommet.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Det er målt motfall ved dør, og samlet fall på baderomsgulv er ikke tilfredsstillende.

Risiko: Vann ledes ikke effektivt til sluk, med fare for stående vann og vannspredning mot terskel/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet/brukskvalitet; rommet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko.

Anbefalt tiltak: Omlegging av gulv med korrekt fall og nødvendig oppbygging/tettesjikt må påregnes; arbeid prosjekteres og utføres av våtromsfagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran med ukjent utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Tilstandsgrad vurderes da det registreres utette overganger til rørgjennomføringer ved våtsonen til servant, samt manglende dokumentasjon / utførelse på mansjett ved klemring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Utførelse av membran er ikke kjent/dokumentert.

Rørgjennomføringer i våtsoner (servant/vegger/gulv) mangler synlig mansjett og vurderes som risikodetaljer. Forholdet vurderes til TG3 etter NS 3600.

Risiko: Mangelfull/dokumentert membran og gjennomføringer kan gi lekkasje til underliggende konstruksjoner og skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Badet tåler ikke normal bruk uten vesentlig risiko for skade; utbedringer må påregnes.

Anbefalt tiltak: Badet bør oppgraderes til dagens våtromsstandard. Dette omfatter tett utførelse av membran og rørgjennomføringer (med mansjetter) prosjektert og utført av våtromsfagperson. Dokumenter arbeidet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Veggengte skap. Toalett. Nedsenker dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Svingbare glassdører er montert for lavt og subber i gulvet ved åpning.

Risiko: Økt belastning på innfesting og beslag kan gi slark, skjevhet og skade over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid; kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av dør/beslag.

Anbefalt tiltak: Justering av dørhøyde/beslag bør utføres som del av vedlikehold for å sikre klaring mot gulv og normal funksjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Ingen tilluft ved dørterskel eller til våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Våtrommet mangler tilluft (ingen dørspalte/ventil).

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting gir økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg/råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert inneklime og økt vedlikeholdsbehov; mulig skader på overflater/konstruksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Etabler tilfredsstillende tilluft (dørspalte eller ventil) i samråd med fagperson/ventilasjonsfirma.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk utført i eksisterende hulltaking fra stue, uten å påvise unormale forhold. Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600:2018.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og kum i porselen. Opphøyning i lik utførelse som benkeplate i overgang mot bakvegg.

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert kullfilter, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenventilatoren har kun kullfilter (ikke avtrekk ut).

Risiko: Redusert fjerning av matos og fukt; økt fett-/partikkelansamling i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort og luftkvalitet, mer rengjøringsbehov og mulig luktproblemer over tid.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på løsningen. Skift/filter vedlikehold regelmessig; vurder separat avtrekk ut ved oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig plast hovedvannledning inn til trykktank fra borebrønn med stoppekran og rensefilter.

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med åpne forgreninger. Automatisk vannstoppsystem på vanntlførsler til kjøkken.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Tilstandsgrad vurderes da eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør ledes ikke til sluk/annen løsning. Rørøpplagg i krypkjeller er ikke frostsikret. Se under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør ledes ikke til sluk/annen løsning. Rørøpplagg i krypkjeller er ikke frostsikret.

Risiko: Skjulte lekkasjer kan gi vannskader i konstruksjon. Frost kan gi rørbrudd. Tilført varme i krypkjeller kan øke kondensrisiko på ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Vann- og fuktskader med behov for reparasjoner/utskifting og økte kostnader; mulig driftsavbrudd ved rørbrudd.

Anbefalt tiltak: VVS-fagperson bør etablere lekkasjesikring/avrenning til sluk for rør-i-rør (skap/gjennomføringer), samt frostsikre rørøpplagg (isolasjon/varmekabel/trasé). Vurder tiltak mot kondens i krypkjeller (fuktsperre på grunn, ventilasjon). Dokumenter arbeid.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventill i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, datert 2021.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter av nyere type, ukjent alder. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Tilstandsgrad vurderes da det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering fra varmtvannstank. El-tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende krav (NEK 400). Se under:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjehåndtering fra varmtvannstank. El-tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende krav (NEK 400). Varmtvannsberedere over 1500 W skal være fast tilkoblet (krav fra 2014; tidligere 2000 W fra 2010).

Risiko: Ved lekkasje kan vann skade omkringliggende konstruksjoner. Feil el-tilkobling kan gi varmgang og elektriske feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt fare for vann- og el-relaterte skader, behov for utbedring og mulige kostnader/brukspåvirkning. Anbefalt tiltak: Etabler tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring til sluk. La registrert elektroinstallatør fast tilkoble berederen i henhold til NEK 400. Dokumenter utførte arbeider.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Anlegg med 400V systemspenning.

Strømmåler med målernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget innvendig av undertegnede da skapet var låst med spesialnøkkel.

Sikringskap inne i hytta med hovedbryter og automatsikringer for kurser.

Åpent og skjult ledningsnett.

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.
2022 Nytt sikringskap, og opplegg i 2022 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det forligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det forligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.
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?
Ukjent Det forligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det forligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det forligger ingen informasjon om det elektriske anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei

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 Kursfortegnelse skrevet på lapp, ikke ferdigstilt.

Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll

med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: På grunn av alder og ukjent utførelse med manglende/utdatert utvendig fuktsikring rundt ringmur. Forhøyede fuktverdier/indikasjoner på fukt er registrert i krypkjeller (se «Krypkjeller»).

Risiko: Økt fuktbelastning mot ringmur og krypkjeller ved regn/smeltevann og takavrenning nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Risiko for fukt-/råteskader i konstruksjon, økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Sørg for fall fra terreng bort fra bygget. Led takvann vekk fra grunnmur (forlengede nedløp/drenering). Vurder utvendige fuktsikringstiltak ved større grunnarbeider. Kontroller og følg opp fuktforhold i krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong. Deler av ringmur er forblendet med naturstein utvendig, ellers er grunnmur pusset/slemmet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Riss i fuger mellom naturstein (forblending), riss i puss/slemming med avskalling under trapp, samt sprekker/avskallinger i ringmur synlig fra krypkjeller. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Risiko: Vanninntrengning og frostpåvirkning kan gi videre oppsprekking/nedbrytning og lokalt svekket bestandighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for lokale reparasjoner av puss/forblending og ringmur; ved utvikling kan mer omfattende utbedringer bli nødvendig.

Anbefalt tiltak: Mur-/betongfagperson bør vurdere omfang. Utfør lokal reparasjon: rensing og omfuging, reparasjon av puss/slemming, utbedring av avskallinger. Overvåk riss; ved økende skader innhent ingeniørvurdering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Stablede forstøtningsmurer av naturstein, blant annet rundt terrasse.

Tilstandsgrad vurderes da de stablede forstøtningsmurene er registrert med bevegelse; muren har glidd noe ut enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Stablede forstøtningsmurer er registrert med bevegelse; muren har glidd noe ut enkelte steder.

Risiko: Videre bevegelse/utgliding kan oppstå, særlig ved vannmetning/frost, med risiko for setninger i terreng og skader på nærliggende flater/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert stabilitet og behov for utbedring eller ombygging; kan medføre kostnader og midlertidig brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Fagperson (landskapsentreprenør/ingeniør) bør vurdere stabilitet, drenering og behov for oppbygging med bedre fundament/drensløsning eller ommuring/forankring der avvik er størst. Overvåk muren for videre bevegelse.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Terreng bestående av plenarealer, stein og terrasser. Skrånende terreng rundt boligen. Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er noe flatt rundt boligen, med stedvis fall inn mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Stedvis manglende fall på terreng fra bygningen; avvik fra dagens krav.

Risiko: Overflatevann kan samle seg inntil grunnmur og øke fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader i grunnmur/kryperom over tid.

Anbefalt tiltak: Juster terreng med fall bort fra bygningen og led takvann vekk fra grunnmur; gjennomfør som del av normalt vedlikehold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat borebrønn og privat avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten for brønnvannet.

Risiko: Uavklart vannkvalitet kan innebære helse- og miljørisiko (bakterier/kjemiske stoffer) og påvirke installasjoner (korrosjon/belegg).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Usikkerhet om drikkevannets egnethet; mulig behov for rensing/oppgradering av vannbehandling.

Anbefalt tiltak: Ta vannprøver (bakteriologisk og kjemisk) hos akkreditert laboratorium og iverksett eventuelle rensingstiltak basert på prøveresultat. Dokumenter resultatene.

Tilstandsrapport

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

På eiendommen er det privat avløpsanlegg med tett tank for sortvann og gråvannsanlegg.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANNTÉKNISK:

Lovpålagt røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på terrasse, trapper eller andre steder på eiendommen med mer enn 0,5 meter ned til terreng.

RADON:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

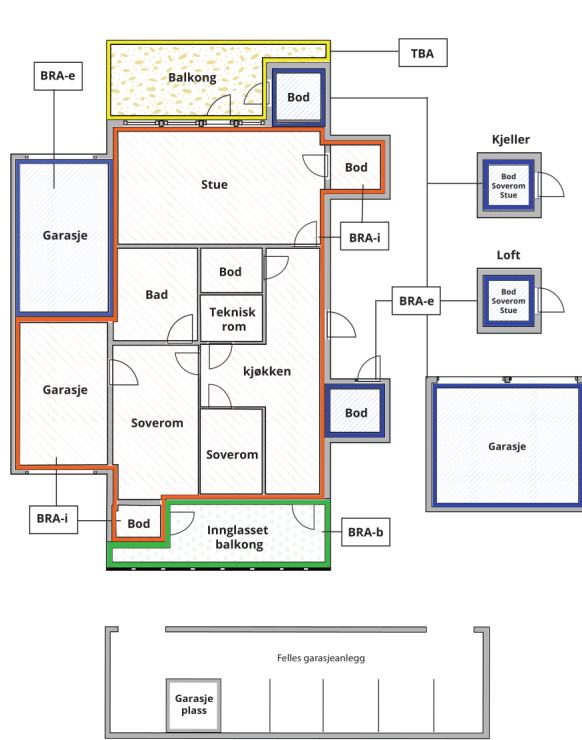
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	59			59	92
SUM	59				92
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Terrasse på totalt ca 92 m² er tatt med i beregningen under TBA (Ikke medregnet terrasse utenfor uthus.)

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold. Kjøper bør avklare med kommunen hvilke godkjenninger som foreligger og om dagens løsninger er lovlige, og må påregne at innhenting av dokumentasjon, søknader og eventuelle pålegg/utbedringer kan medføre kostnader.

Eiendommen er etablert i 1969. Ferdigattest på hytta foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest for avløpsanlegg er gitt 21.09.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		17		17	16
SUM		17			16
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod / vedskjul, utedo, isolert bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Bod brukt som soverom er ikke godkjent eller omsøkt til varig opphold. Rommet tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon, rømning eller takhøyde.

Terrasse mot sydvest på ca 16 m² er tatt med i beregningen under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke. Bygget er heller ikke registrert i oversendte opplysninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Garasje var opprinnelig bygget som bod. Her er det satt inn garasjeport istedenfor labankdør i fremkant av bygningen (større åpning for garasjeport), samt at ytterdør er plassert i bakkant av bygget istedenfor på siden av bygget.

Det er gitt ferdigattst på bod den 30.10.2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	22	1	10	0	2599.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østbyveien 100

Hjemmelshaver

Faale Eli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Åsa, innerst i den vestlige delen av Østbyveien. Fra Oslo tar det ca.50 minutter hit. Området er naturskjønt og fredelig med flotte turmuligheter rett utenfor døren om du liker fotturer, jogging eller sykkel. Det er fin forbindelse til populære Krokskogen og Nordmarka som byr på et eldorado av oppmerkede turstier og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

LNFR-område i nåværende plan.

Om tomten

Flat/skrånende tomt. Festet tomt på ca 2600 m². Opparbeidet med gruslagt gårds plass, hage med plen, samt diverse blomsterbed og beplantning. Flaggstang. Deler av tomt fremstår som naturtomt. Gode solforhold.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse

Uthus av eldre. Oppført på punktfundamenter av diverse u220ørelse på grunn med tregulv for gulvkonstruksjon over kryperom.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående panel utvendig.

I yttervegger er det: Panelt boddør. Vindu i trevirke med 2-lags glass fra 2004 og to stk doble vinduer på soverom. Vindu med ett-lags glass for utedo. Tak som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med metall takplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning.

Til soverom er det panelt boddør for adkomst fra uisolert gang. Inne på soverom er det laminat for gulv, panelte vegger og panelt himling.

Til utedo er det adkomst via panelt labankdør. Inne på utedoen er det parkett for gulv, panelte vegger og panelt himling m/downlights.

Mot sydvest er det terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med punktfundamenter og tresøyler til terreng, samt fundamenter i terreng.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

Det nevnes allikevel:

- Konstruksjonen inkl. terrasse har enkel fundamentert og det er synlige skjevheter for konstruksjonen. Gjennomgang og eventuell utbedring/stabilisering av fundamenter er påregnelig.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje med oppstillingsplass til én bil og lagringsplass.

Byggeår

2012

Kommentar

Ca byggeår, hentet fra ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med boligen, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse

Garasje fra 2012, opprinnelig bygget som bod. Oppført med støpt plate på mark og sokkelmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende panel utvendig. I yttervegger er det: Ytterdør som malt fyllingsdør i tre. Leddport i tre. Vinduer i trevirke med 2-lags glass fra 2012.

Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takshingel. Utlagte sponplater på bjelker til takkonstruksjon for lagring av gjenstander, der der er luke i gavlvegg.

Innlagt strøm med: Stikkontakter. Belysning. Elektrisk garasjeportåpner.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.

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
Plantegninger	04.05.2026	Skisse fra befaring laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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.