

Tilstandsrapport



Enebolig



Knatten 1A , 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 29, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1178

Referansenummer: TU1908

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

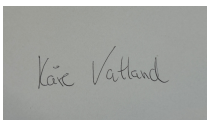
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Bolig i hovedsakelig fra ved tilbygg/ombygging i 1993.
Iht. Norges eiendommer ble bolig oppført i 1927. Kun deler av boligen kjeller konstruksjon synes å være gjenstående.

Påviste tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje
Boligen er jevnlig oppgradert innvendig og utvendig gjennom årene.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er kun observert fra bakkenivå og takvindu, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble ved befaring ikke observert luftespalter på loftet eller i panelt takutstikk fra bakkenivå.
Eier opplyser at utluftingen av takkonstruksjonen er kontrollert av tømmer og vurdert som tilfredsstillende ivaretatt. For nærmere opplysninger henvises det til eier.

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer/pvc med 2/3-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i 2014/2024.
Vinduer i loftstue nord/vest skiftet feb. 2026.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, hovedsakelig skiftet i 2011/2024.
Bod dør, balkong, terrasse og dør bi-gang er oppmalt i senere tid.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong i tre, terrasse platting i tre/flis, varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.
Elementpipe med teglstein avslutning over tak.
-Ildsted montert i 2011.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Eier opplyser at innvendig overflater har ble blitt renoverst stedvis.
Senest soverom 2. etasje mellom 2022-2024.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom under terreng
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur på befaringsdagen.
Eier har i ettertid opprettet ventil i vegg til vaskerom, samt åpnet ventil i vindu. Ukjent om dette skapet tilstrekkelig luftutveksling. Bør holdes under oppsikt.
Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige krypkjeller gir gode levevilkår.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.
Det er synlig bruk av diffusjonsplast i gulv ved inspeksjonsluke.

Bi-inngang
Rom tilfredsstillende ikke krav til våtrom.
Flis på gulv, mdf plater, våtomsplater, malte strier.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, benk, sentralstøvsuger.

Garasje er innlemmet i boligen.
Plate/ringmur er utført i stedstøpt betong.
Yttervegger og himling er kledd med malte plater.
Garasjen har to porter i aluminium med elektriske portåpnere.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Eier opplyser at våtrom ble totalrenovert i 2020, arbeid ble utført av Vigedal og Ueland, det er opplyst at det er lagt duk rundt og at dette er dokumentert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, vegg montert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad 1. etasje

Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant.

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Rommet har elektriske varmekabler.

Eier opplyser at deler av bad ble oppgradert med flis på eksisterende belegg i 2012.

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.

Ca 48 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterkel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at bad i kjeller ble oppført i 2014.

Vegg og tak har beleg.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre våtrom i kjeller opplyst oppgradert i overflater i 2014.

Flis på gulv, panel lettvegg, malt grunnmur.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet opplyst montert i 2014, fornyet i 2020.

Merknad:

-Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er fra 1993 og fungerer tilfredsstillende ved befarings. Det må imidlertid påregnes at anlegget, ut fra alder, er i en fase hvor økt vedlikehold og utskifting av komponenter kan bli aktuelt. Teknisk levetid anses i hovedsak som nådd eller overskredet, og fremtidig oppgradering/fornyelse bør forventes. For å sikre et godt innneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med varierende alder.

Eier opplyser at anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, men at det stedvis har blitt foretatt oppgraderinger og utvidelse av anlegget mellom 2012-2018. Samsvarserklæringer skal foreligge, konferer med eier.

El-kontroll utført i 2026, ingen avvik registrert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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.

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.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen med varierende alder.

Opplysning gitt av eier:

I forbindelse med skifte av drenering på boligens sør/østre sider, ble terrenget senket, grunnmur isolert og fuktsikret. Nærmere opplysning konferer med eier.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, uteområde bestående

av terrasse/platting.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp.

Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstillende dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.

Manglende håndløper på kjellertrapp

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

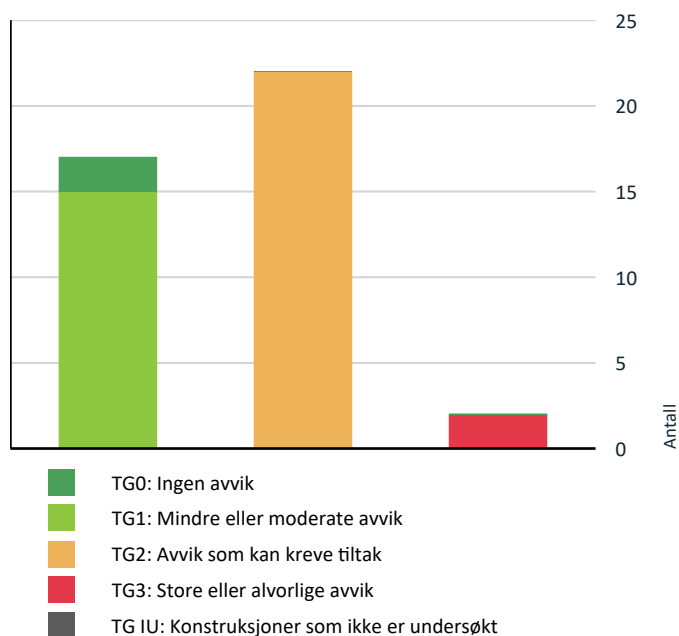
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegning ikke fremvist.

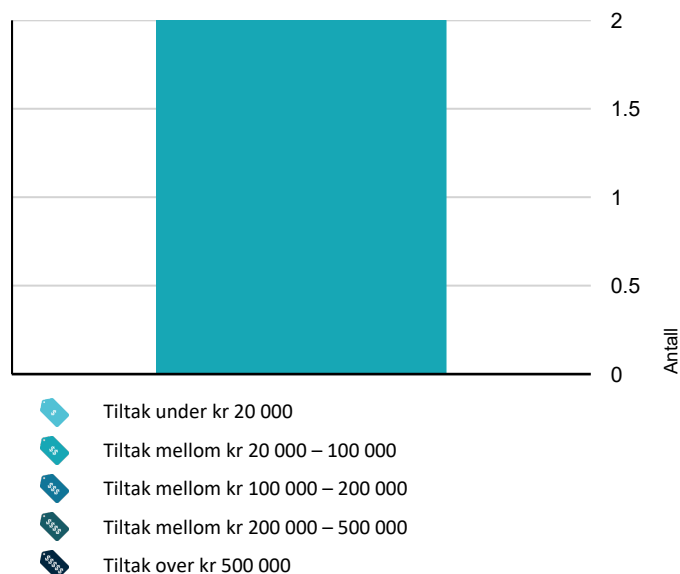
Sammendrag av boligens tilstand

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sokkel til dusjnische er tilnærmet på høyde med dørterskel. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnischen.

Det er treg oppfylling av sisternen, trolig som følge av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Rengjøring eller utskifting av innløpsventil anbefales.

Ved bruk av dusj registreres noe vannansamling langs vegg i dusjnischen.

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk toalett. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig benyttet membran i sluk.
Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg
overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens
krav til tetthet.
Naturlig ventilering tilfredsstiller dagens krav til
luftutveksling.
Det registreres riss/sprekk i flislagt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på renner/nedløp/bslag.
Snøfangere ikke montert ved takfot.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Utvendig kledning fra byggeåret.
Merknader:
-Det registreres stedvis tørkesprekker i kledning, da
spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.
-Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe
som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og
underliggende konstruksjon. Bord ved kjellerentre er
montert utenpå kledning.
-Musetetting er ikke synlig ved kjellerinngang, samt
synlig musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig
avsluttet mot vegg.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom
kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på
treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Det er påvist andre avvik:
Isolasjonen i bjelkelaget mot kaldt loft er ikke
vindtettet på oversiden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte
overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette
skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht.
alder.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er
mye utsatt for sol og fuktighet.

Enkelte dører behøver mindre justeringer.

Manglende tetting omliggende eldre kjellerdør.

Avskalling i hjørne til dør- bi-inngang.

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

Det er påvist andre avvik:

Noe retnings avvik på flislagt platting, stedvis "bom"

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

Det er påvist andre avvik:

Lokal ujevnhet i himling i stue. Eier opplyser at
lettvegg har blitt fjernet, og drager lagt inn i
forbindelse med renovering.

Det er ikke foretatt ytterligere kontroller eller
nivellering av konstruksjon.

Stedvis "bom"/løse fliser på gulv i bi-inngang 1. etasje.
Registrert "bom" i en flis ved kjøkkeninnredning 1.
etasje.

Sprekk i en flis ved ildsted stue 1. etasje.

Deler av laminatgulv i kjeller er ikke montert i anbefalt
forband, påregnelig med noe gliper i skjøter.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med
bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker
risikoen for magasinering av fukt inne i
konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling
av skader.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at
skader / lekkasjer kan oppstå.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det
registrert et mindre trykkfall.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende tilluftspalte på en dør 2. etasje, slik at ventileringen av rommet ikke fungerer som tiltenkt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av drenering fra antatt 1993. Normal levetid for drenssystem med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren ved kjellertrapp, innvendig saltutslag på mur. Ukjent om dette skyldes fuktvandring, og eller manglende ventilering av rom.

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

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

Stedvis flatt terreng, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre en referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet. Synlig avløpsrør via himling til underliggende dusjnisen bad 1. etasje.
I følge eier det belegg fra byggeåret.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall i dusjnisen er mindre en referansenivået, vannansamling langs vegg ved spyling.
Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk grunnet høyde på sokkel. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen i vegg mellom bad/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp.
Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.
Manglende håndløper på kjellertrapp

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1993

Kommentar

Iht. tidligere salgsdokument.

Anvendelse

Iht. Norges eiendommer ble bolig oppført i 1927.

Bolig tilbygget/ombygget i 1993.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg/ombygging	Iht. tegninger.
2018	Utvendig bod/sykkelparkering	Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er kun observert fra bakkenivå og takvindu, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere ikke montert ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Det registreres stedvis tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 - Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.
 - Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Bord ved kjellerentre er montert utenpå kledning.
 - Musetetting er ikke synlig ved kjellerinngang, samt synlig musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etableres drens- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble ved befaring ikke observert luftespalter på loftet eller i panelt takutstikk fra bakkenivå.

Eier opplyser at utluftingen av takkonstruksjonen er kontrollert av tømmer og vurdert som tilfredsstillende ivaretatt. For nærmere opplysninger henvises det til eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen i bjelkelaget mot kaldt loft er ikke vindtettet på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning forutsatt at dampspærre mot oppvarmet side er intakt. Manglende vindtetting kan likevel representere en potensiell risikofaktor ved eventuelle luftlekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer/pvc med 2/3-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i 2014/2024. Vinduer i loftstue nord/vest skiftet feb. 2026.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatenedbrytning og kondensrelaterte skader kan over tid redusere vinduenes levetid. Treg funksjon kan føre til økt slitasje og redusert brukskvalitet. Jevnlig overflatebehandling samt justering/smøring av beslag anbefales.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, hovedsakelig skiftet i 2011/2024. Bod dør, balkong, terrasse og dør bi-gang er oppmalt i senere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Enkelte dører behøver mindre justeringer.
Manglende tetting omliggende eldre kjellerdør.
Avskalling i hjørne til dør- bi-inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å hindre videre nedbrytning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, terrasse platting i tre/flis, varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe retnings avvik på fliselagt platting, stedvis "bom"

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.



Tilstandsrapport

TG 1 Skorstein over tak

Elementpipe med teglstein avslutning over tak.

-Ildsted montert i 2011.

Årstill: 1993

Kilde: Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Eier opplyser at innvendig overflater har ble blitt renoverst stedvis. Senest soverom 2. etasje mellom 2022-2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokal ujevnhet i himling i stue. Eier opplyser at lettvegg har blitt fjernet, og drager lagt inn i forbindelse med renovering.

Det er ikke foretatt ytterligere kontroller eller nivellering av konstruksjon.

Stedvis "bom"/løse fliser på gulv i bi-inngang 1. etasje.

Registrert "bom" i en flis ved kjøkkeninnredning 1. etasje.

Sprekk i en flis ved ildsted stue 1. etasje.

Deler av laminatgulv i kjeller er ikke montert i anbefalt forband, påregnelig med noe gliper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheten antas å ha sammenheng med tidligere ombygging og vurderes ikke som unormal ut fra alder og utførelse. Ingen umiddelbare tiltak, men forholdet kan følges med over tid.

Dersom bom-områdene utvider seg, kan fliser etter hvert løsne eller sprekke ved punktbelastning.

Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll. Dersom fliser løsner eller det registreres misfarging/fuktskade, bør området utbedres av fagkyndig. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom flisene ligger fast.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktktivotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur på befaringsdagen.

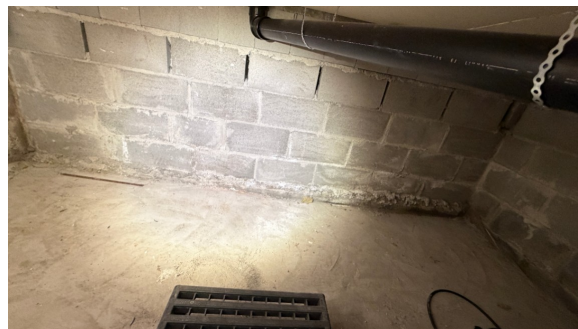
Eier har i ettertid opprettet ventil i vegg til vaskerom, samt åpnet ventil i vindu. Ukjent om dette skapet tilstrekkelig luftutveksling. Bør holdes under oppsikt.

Mangelfull ventilering gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige kryp kjellere gir gode levevilkår.

Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryp kjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er synlig bruk av diffusjonsplast i gulv ved inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Bi-inngang

Rom tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Flis på gulv, mdf plater, våtomsplater, malte strier.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, benk, sentralstøvsuger.



TG 1 Garasje

Garasje er innlemmet i boligen.

Plate/ringmur er utført i stedstøpt betong.

Yttervegger og himling er kledd med malte plater.

Garasjen har to porter i aluminium med elektriske portåpnere.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at våtrom ble totalrenovert i 2020, arbeid ble utført av Vigedal og Ueland, det er opplyst at det er lagt duk rundt og at dette er dokumentert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre en referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet. Synlig avløpsrør via himling til underliggende dusjnisen bad 1. etasje. I følge eier det belegg fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Tilstandsrapport



Sluk dusjnisje

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, vegg montert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisjen.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, servant.

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Tilstandsrapport

Rommet har elektriske varmekabler.

Eier opplyser at deler av bad ble oppgradert med flis på eksisterende belegg i 2012.

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.

Ca 48 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Sokkel til dusjnische er tilnærmet på høyde med dørterskel. Det er registrert motfall på gulv utenfor dusjnischen.

Det er treg oppfylling av sisternen, trolig som følge av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventil anbefales.

Ved bruk av dusj registreres noe vannansamling langs vegg i dusjnischen.

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk toalett. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at bad i kjeller ble oppført i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og tak har belegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall i dusjnisen er mindre en referansenivået, vannansamling langs vegg ved spyling.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk grunnet høyde på sokkel. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Manglende tilstrekkelig fall i dusjnisen kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av sokkelens høyde, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Årsak til fukt bør avdekkes og utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfang og behov for reparasjon/utskifting.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre våtrom i kjeller opplyst oppgradert i overflater i 2014.

Flis på gulv, panel lettvegg, malt grunnmur.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig benyttet membran i sluk.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Naturlig ventilering tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling.

Det registreres riss/sprekk i flislagt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran i sluk og løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning til konstruksjonene. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer, særlig da rommet ligger på grunn i kjeller. Manglende ventilering forsterker risikoen for kondens og oppfukting. Tiltak bør påregnes for å redusere skadepotensialet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen i vegg mellom bad/vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Årsak til fukt bør avdekkes og utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å avklare skadeomfang og behov for reparasjon/utskifting.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkken opplyst montert i 2014, fornyet i 2020.

Merknad:

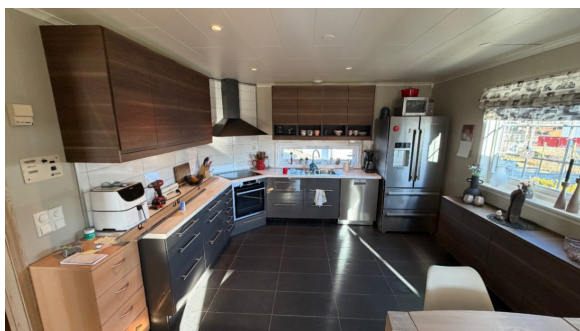
-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Tilstandsrapport

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av waterguard.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

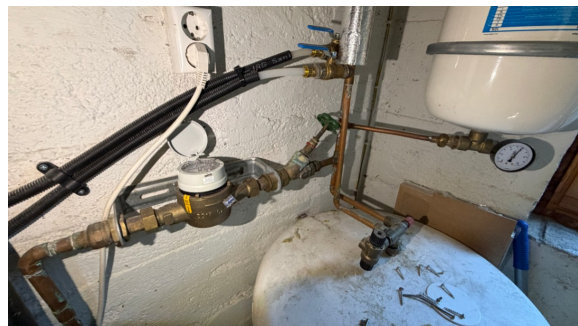
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre røropplegg gir økt risiko for vannlekkasje samt noe redusert kapasitet ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at røropplegg hovedsakelig er fra byggeåret, men at det har blitt foretatt oppgraderinger i forbindelse med renovering av våtrom/kjøkken, hovedsakelig mellom 2012-2018.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsanlegg gir økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og behov for utskifting.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er fra 1993 og fungerer tilfredsstillende ved befarig. Det må imidlertid påregnes at anlegget, ut fra alder, er i en fase hvor økt vedlikehold og utskifting av komponenter kan bli aktuelt. Teknisk levetid anses i hovedsak som nådd eller overskredet, og fremtidig oppgradering/fornyelse bør forventes.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende tilluftspalte på en dør 2. etasje, slik at ventileringen av rommet ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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 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.

El-anlegg med varierende alder.

Eier opplyser at anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, men at det stedvis har blitt foretatt oppgraderinger og utvidelse av anlegget mellom 2012-2018. Samsvarserklæringer skal foreligge, konferer med eier.

El-kontroll utført i 2026, ingen avvik registrert. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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.

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.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

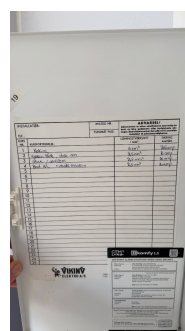
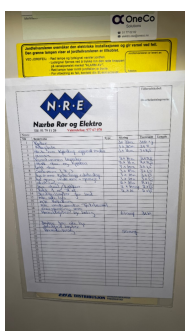
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen med varierende alder.

Opplysning gitt av eier:

I forbindelse med skifte av drenering på boligens sør/østre sider, ble terrenget senket, grunnmur isolert og fuktsikret. Nærmere opplysning konferer med eier.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Deler av drenering fra antatt 1993. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

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.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren ved kjellertrapp, innvendig saltutslag på mur. Ukjent om dette skyldes fuktvandring, og eller manglende ventilering av rom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

TG 2 Terrengforhold

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, uteområde bestående av terrasse/platting.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis flatt terreng, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

! 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp.

Spiler i rekkverk ved kjellertrapp har avstand som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det mangler håndløper på kjellertrapp.

Utvendig trapp/balkong

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og spikerslag er ikke tilstrekkelig sikret.

Manglende håndløper på kjellertrapp

Konsekvens/tiltak

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Det anbefales montering av håndløpere på trapper.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde og spileavstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

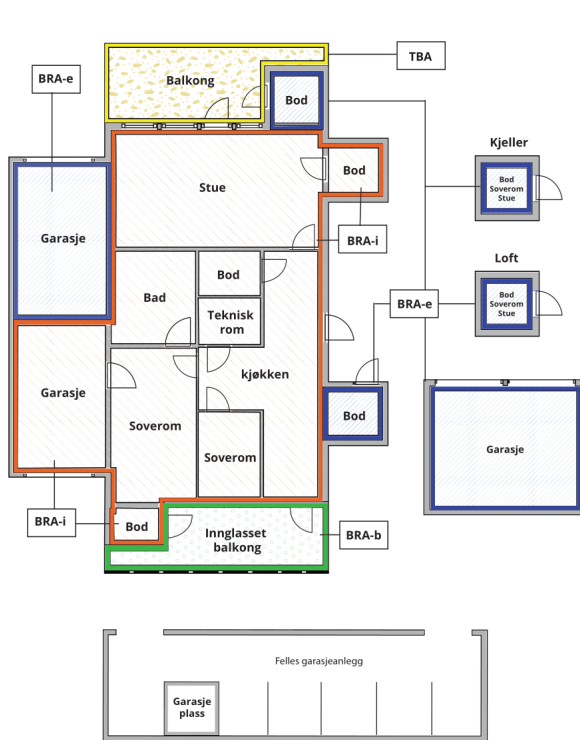
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	91			91	8
1.Etasje	108	18		126	48
Kjeller	43			43	17
SUM	242	18			73
SUM BRA	260				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, 3 soverom, bad, stue		
1.Etasje	Entré/gang, bi-inngang, bad, stue/spisestue(kjøkken)	Utvendig bod/vedskjul	
Kjeller	Entre/stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, trapperom		

Kommentar

Utvendig bod/sykkelparkering - 18 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Terrasser/balkong har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, varierte tykkelser på utforete vegger, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegning ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig bod/vedskjul tilbygget i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Trond Bertelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	29	12		0	491 m ²	Time kommune	Ikke relevant

Adresse

Knatten 1A

Hjemmelshaver

Bertelsen Marianne, Bertelsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Knatten på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	
3	24.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.