

Tilstandsrapport



Enebolig



Tandbergvegen 76 , 1929 AULI



NES kommune



gnr. 201, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22493-1089

Eiendomsverdi ref nr: OQ1796

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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.

Jødahl Takst og Bygg AS

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig med dobbelgarasje fra 1974.

Boligen er en eldre, frittliggende enebolig oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.

Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.

Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og teknisk standard.

Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.

Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje, med behov for oppussing på enkelte områder.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder. Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler. Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med dobbelgarasje bygget i 1974.

Det er noe påbygg opp gjennom som nytt inngangsparti med soverom bygget rundt 1987. Samt utvendig bod rundt 2020.

Boligen er bygget på fjell med støpte murer og bjelkelag laget som stubbloft.

Egen inngang til krypkjeller via påbygget bod.

Vegger av trekonstruksjon, hovedsak fra byggeårene med stående utvendig kledning.

Taket ble lagt om i 2006 til Decra stålpanner sammen med nye renner og nedløp.

Takkonstruksjon er bygget som saltak med Fabrikkproduserte W-takstoler.

Vinduer fra byggeårene med 2-lags glass.

Ut fra stue er det balkong som ble utvidet rundt 2020, med malte dekker og malt rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeårene.

Gulvene er av lakkert parkett i stue, parkett i gang, gulvbelegg på soverom.

Det er lagt ny laminat på kjøkkenet i 2019.

Overflatene på vegg består av tapet/strie, malte plater og trepanel.

Himlingene har tak ess plater og malte slette flater.

Innvendige dører er en blanding av eldre og noen nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 2 bad og 1 grovrom/vaskerom

Et av badene er det gjort få oppgraderinger siden byggeårene og må påregnes en rehabilitering.

I 2023 ble det andre badet totalrenovert med membraner, fliser, det elektriske sammen med røropplegget, dette har vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant, dusj med glassdører.

Grovrom/vaskerom trenger en oppgradering av gulvet da det ikke er noen synlig membran og fliser har løsnet.

Rommet er innredet med skap og benker med oppvaskkum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med innredning ble byttet i 2019.

Oppussing av vegger og tak samt nytt gulv. kjøkkeninnredning type herregård fra Sigdal kjøkken med steinplate.

Innredning med profilerte fronter. Platetopp og stekovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det ble montert ny varmepumpe i 2024. I 2023 ble det montert ny peisinnatts.

Deler av vannrørene er av kobber fra byggeårene. Det montert vannfordelerskap på det renoverte badet så badet har rør i rør system.

Avløpsrør er av plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er fjelltomt med synlig fjell, det er plen og beplantning. Gårdsplassen er singlet.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke dokumentert at det er gjort radon målinger og boligen har ingen radon sperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

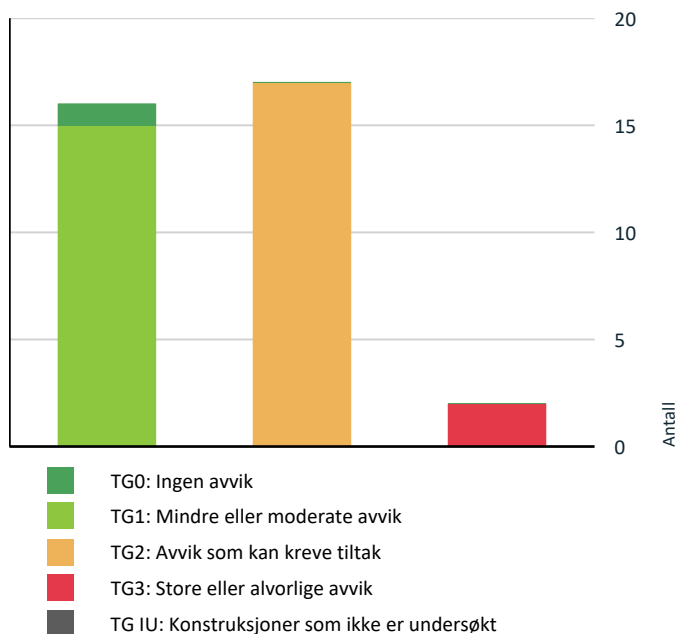
Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra huset ble bygget, det er gjort endring på rom ved at et soverom er gjort om til del av stue.

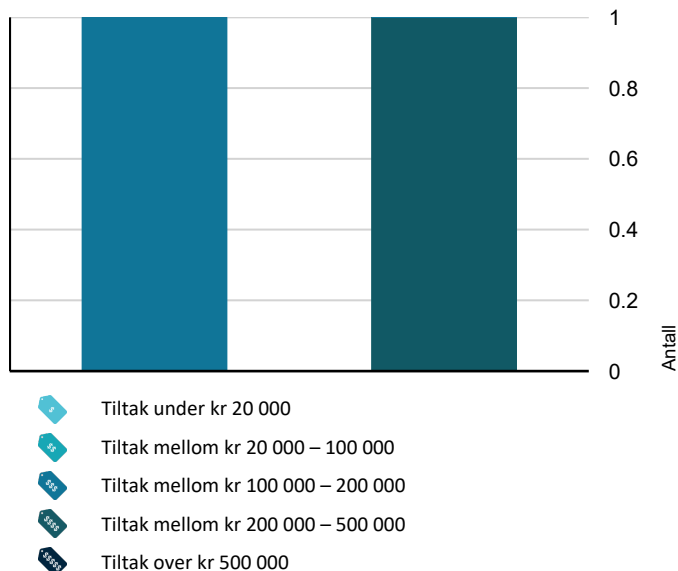
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montering av ny peisinnatts.
2023	Modernisering	Rehabilitering av bad.
2024	Modernisering	Montert nytt utvendig gjerde mot friareale.
2024	Modernisering	Utvendig pussing av lecavegger på eksternt bod samt pussing av lecavegg ved inngangsparti.
2020	Modernisering	Bygging av ny terrasse over eksternt bod.
2020	Modernisering	Boligen ble malt utvendig.
2019	Modernisering	Montering av ny kjøkkeninnredning samt oppussing av gulv, vegger og tak.
2019	Modernisering	Montering av ny innredning på vaskerom sammen med maling av vegger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med taksteinsplater i stål av type decra. Dette ble montert i 2006.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering kun er gjort fra bakkenivå.

Videre bør tilstanden på undertaket følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Renner og nedløp ble byttet ut sammen med taket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på de mest gangutsatte sidene, men det er ikke montert på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på øvrige sider av taket for å redusere risikoen for snøras og skjevbelastning av takkonstruksjonen, samt for å ivareta personsikkerheten. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskader og skade på eiendom ved snø- og isras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med stående kledning på vegger og liggende i mønespisser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lufting bak kledningen men den er noe begrenset, det er i tillegg ikke noen synlig musetetting.

Under befaringen ble det tatt noen stikkprøver på fuktmåling av utvendig kledning og det er forhøyede verdier enkelte steder på nedre del av kledning.

Det samme gjelder på søylepunkt ved inngangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen og montering av musetetting bør vurderes for å hindre inntrenging av skadedyr.

Forhøyede fuktverdier i kledningen bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for utbedring bør iverksettes for å unngå råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av fabrikkproduserte W- takstoler laget som saltak.

Det er tilgang til loftet via loftluke i stue og det er lagt gulv/gangbord på loftet.

Undertaket er synlig fra loftet og dette er utført med en type huntonittplate fra byggeårene.

Under befaringen ble det avdekket fuktskjolder i undertaket men ingen utslag på fuktmåleren.

På den innerste gavlveggen ble det målt forhøyede verdier på baksida av utvendig kledning, dette kan være kondensering, anbefales at dette undersøkes nærmere.

Det er isolert i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på undertaket, det ble gjort fuktmåling men ingen utslag.

Det er påvist forhøyede verdier på baksida av utvendig kledning i gavlvegg, dette kan være kondensering men anbefales at dette undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene på undertaket og de forhøyede fuktverdiene på baksida av utvendig kledning i gavlvegg.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Loftet

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeårene med både 2-lags glass og med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Disse fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det registreres tegn til svekket bruksegenskaper, herunder noe treghet ved åpning/lukking, slitasje på overflater samt varierende tetthet. Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid. Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av vinduene for å opprettholde tilfredsstillende komfort, energieffektivitet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil redusert isolasjonsevne og funksjon kunne føre til økte varmetap, dårligere inneklima og risiko for ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2 fløyet balkongdør i teak fra byggeårene med glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Overflaten på teakdøren er falmet og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling og lokal utbedring av skader bør utføres for å hindre ytterligere forvitring og redusere risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har teakdør med sidefelt fra byggeårene som hoveddør, det er i tillegg en nyere ytterdør som går inn til grovrom/vaskerom. Denne er fabrikkmalet med glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Teakdøren har normal aldersslitasje med noe redusert funksjon og tetthet. Tregthet i mekanismer og slitasje på overflater forekommer. Vedlikehold eller utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Teakdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk og redusert sikkerhet, samt risiko for ytterligere slitasje og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har fra stue utgang til balkongen. Denne er bygget opp på søylepunkter med trebjelker og malte terrassebord og malt trekkverk. Balkongen ble påbygget i 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bruk av eternittplater i forbindelse med utførelse av utvendige søylepunkter. Materialet er av eldre dato og kan inneholde asbest. Så lenge platene er hele og ikke bearbeides vurderes risikoen som begrenset. Ved eventuell demontering, skade eller ombygging må det påregnes særskilte tiltak og håndtering i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å la eternittplatene være urørt så lenge de er hele og ikke utsettes for bearbeiding, for å unngå spredning av asbestfibre.

Ved eventuell demontering, skade eller ombygging må det iverksettes særskilte tiltak og håndtering i henhold til gjeldende forskrifter, da eksponering for asbest kan medføre helseisiko.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeårene. På gulvene er det gulvbelegg, lakkert parkett og laminat. Vegger, gulv og himling på kjøkkenet ble oppgradert i 2019 i forbindelse med bytte av innredning. Grovrom/vaskerom ble også pusset opp på vegger, himlingen er av ubehandlet trepanel. Veggene består av tapet/strie, ubehandlet trepanel og malte plater.

Himlingene har tak ess plater og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Enkelte steder er det skader på overflate som feks i hjørner på tapet hvor det har sprukket opp over tid. Overflater fra byggeårene må påregnes lokale utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utbedringer eller utskifting av skadede overflater bør gjennomføres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag utført som stubbloft mot krypkjeller.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murt peis med teglstein og ny innsats montert i 2023. Sotluke er plassert i krypkjeller. I følge eier er den nye peisinnsatesen kun hatt en opptenning rett etter montering for sjekk av avtrekk. Boligen har også en parafinovn som fortsatt er montert men er ikke i bruk. I følge eier skal tanken være fjernet, dette bør undersøkes videre da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

! TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under hele boligen med egen inngang fra utsiden. Det er varierende høyde fra stå høyde og nedover. I størsteparten av krypkjelleren er det synlig fjell. Det er laget et lite rom i krypkjelleren som har blitt brukt som hobbyrom. Vann og avløpsrør kommer inn krypkjelleren og går videre opp i huset. Stakepunkt er også lokalisert her.

Krypkjelleren fremsto som godt ventilert og tørr på befaringsdagen ingen lukt eller fuktig luft.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en blanding av finerte dører fra byggeårene og nyere fabrikkmalte fyllingsdører. Inn til stue er det en tofløyet glassdør fra byggeårene. Alle dører fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad 1 er fra byggeårene, med dobbel vask, toalett, bidè og egen dusjnise.

Badet har flislagt gulv og fliser og tapet på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres for å oppnå dagens standard og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre risiko for uoppdagede fuktskader og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Totalrenovert bad med toalett og dusj med glassdører samt servantskap. Badet ble renovert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, det er nedsenket gulv i dusjsonen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i dusjsonen med klemring.

Dokumentasjon på membran foreligger.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



Sluk på nytt bad

ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og glassdører rundt dusjone.

Toalettet er av type Tece som har innebygget vannsikring.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har montert elektrisk vifte i himlingen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er et grovrom/vaskerom.
Er innredet med skap/innredning noen eldre skap og noen nye skap som ble montert i 2019 sammen med maling av vegger.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Det er benkeskap med utslagkum i stål med sidebeslag og skap med bereder montert inni.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er plastsluk i gulvet men det er ingen synlig membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Noen av gulvflisene har løsnet og er borte.

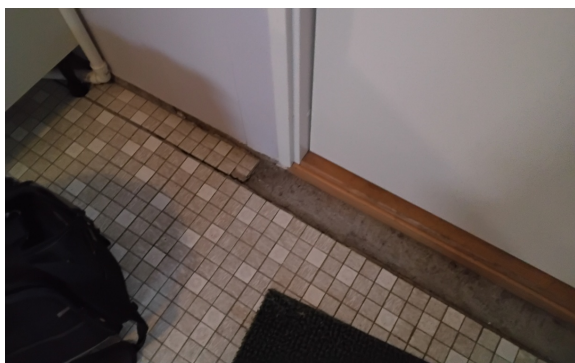
Det må gjøres tiltak på rommet for å få dette opp til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør legges nye gulvfliser og etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å oppnå dagens våtromsstandard.
Konsekvensen av manglende eller skadet tettesjikt og løse fliser er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fliser som er borte.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilliggende konstruksjoner, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Unnlatelse av dette kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renoveret i 2019 med maling av vegger og himling samt lagt nytt gulv.

Det ble også montert ny innredning fra Sigdal kjøkken.
Skap med profilerte frontert og med benkeplate i stein.
Det er montert komfyrvakt men ingen vannstoppesystem.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er i hovedsak av kobberør, det har blitt byttet ut noe til rør i rør system i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.
Vannfordelerskap er besiktiget og er lokalisert på det nye badet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da deler av anlegget har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap

⚠ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast fra både byggeår og av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør som har passert forventet brukstid, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i veggene fra byggeårene.

⚠ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det ble montert ny varmepumpe i 2022. Det ble nylig gjort service på varmepumpen.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

⚠ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederen er montert i skap på grovrom/vaskerom.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

⚠ TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er fortsatt montert en dagtank for parafinbrenneren i bod sammen med Elskapet.

Denne skal ikke være i bruk lenger, men det anbefales at fagpersonell sjekker dette ut før evt fjerning av tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det settes en TG2 for å belyse usikkerheten rundt dagtanken om den er koblet til eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at fagpersonell undersøker om dagtanken fortsatt er tilkoblet og eventuelt fjerner denne dersom den ikke er i bruk.

Usikkerhet rundt tilkobling kan medføre risiko for lekkasje eller andre uønskede hendelser, og det er viktig å sikre at installasjonen ikke utgjør en fare.

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

El skapet er lokalisert i bod etter entreen.

Skap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019 Innmaten på sikringskapet ble byttet ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikringen på muren rundt boligen. Anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser rundt dette.

Dreneringen er ukjent, taknedløp er koblet til drenerør men det er ukjent om dette går rett i grunn eller koblet til annen drenering under bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen, råte og dårlig innelima i kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongvegger, fundamenteringer er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er delvis kupert rundt boligen da det er en fjelltomt. Gårdsplass er singlet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

I følge eier ble det byttet ut avløpsrør i 2015 fra huset og ut til kum, nye rør er av plast. Vannrør er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det skal i følge opplysninger gitt av selger at olje/parafintank skal være fjernet.

Dette bør undersøkes nærmere da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken faktisk er fjernet og sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og plassering, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomiske konsekvenser ved eventuell fremtidig fjerning.

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

Det er ikke dokumentert at det er gjort radon målinger og boligen har ingen radon sperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og dokumentasjon på radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er økt risiko for helseskader ved forhøyede radonverdier.

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

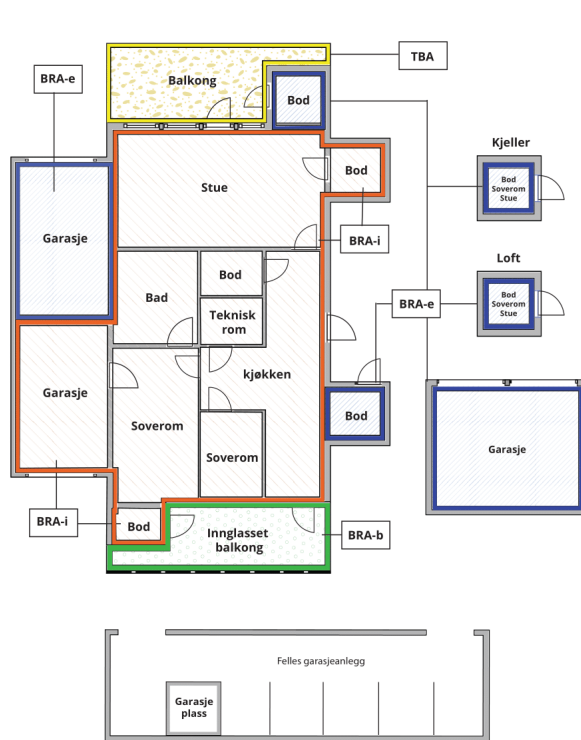
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	168			168	49		168
Krypkjeller						121	121
Garasje		35		35			35
Ekstern Bod		10		10			10
SUM	168	45			49	121	334
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad, bad 2, kontor, lagerrom, vaskerom, kjøkken	Ekstern bod	
Krypkjeller		Kryperom	
Garasje		Garasje	
Ekstern Bod		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra huset ble bygget, det er gjort endring på rom ved at et soverom er gjort om til del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja i forbindelse med arbeider på bad, peis og utvendige murerarbeider.

Eksternt uthus/lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Eksternt uthus/lager		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Eksternt uthus/lager		Lagerrom	

Kommentar

Eksternt uthus/lager

Eksternt uthus på tomten brukt til lagring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	197		0	951.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tandbergvegen 76

Hjemmelshaver

Kavli Bergljot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en fjelltomt med fjell opp i dage, beplantet med plen og busker.
Singlet gårdplass, tomten er er noe kupert.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Eksternt uthus/lager

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2007

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	08.04.2026	

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.