

Tilstandsrapport



Enebolig



Berganveien 107, 3138 SKALLESTAD



FÆRDER kommune



gnr. 40, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 21248-1610

Referansenummer: KQ5523

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, samt loft og kjeller oppført i 1931. Tilbygget i 1977. Garasje bygget i 2008.

Det ble utført oppgraderinger i boligen med nytt kjøkken i 2008, bad i 2. etg. fra ca. 2003, rehabilitert tak med ny takpapp og gjenbruk av skifertakstein i 2004, rehabilitert pipe med nytt stålrør og nye peiser, byttet ut enkelte vinduer i starten av 2000-tallet og ny innmat i sikringsskap i 2000.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, nedløp/renner, enkelte vinduer, dører, kobberrør, enkelte avløpsrør og drenering som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein. I 2004 ble taktekkingen renoverert med ny takpapp og lekter. Samme skifertakstein ble rensert og lagt på nytt.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål og sink. Renner og nedløp på hovedtak mot nord skiftet samtidig som renovering av tak i 2004. På tilbygg fra 1977 og på balkong fra byggeår.

Yttervegger over grunnmur av reisverksplank fra byggeår, ikke isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Yttervegger på tilbygg av bindingsverk konstruksjon med 10 cm mineralull.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av trebord.

Adkomst via innvendig trapp.

Det er noe spor etter tidligere fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Boligen har malte trevinduer.

Vinduer med 2-lags isolerglass på bad i 1. etg. fra 1976, stuevinduer fra 1982, kjøkkenvindu fra 1999 og ellers fra rundt 2001.

Malte trevinduer fra byggeår i spisestue med enkle glass og varerammer. Blyglass i trappegang.

Vinduer i kjeller, loft og innglasset balkong fra byggeår med enkle glass, utenom kjellerstuevindu med 2-lags glass fra 2011 og Velux takvindu fra 2004.

Malt hovedytterdør av tre med sidefelt av glass fra 1977.

Malt kjellerdør og dør til mellomgang av tre fra 1977.

Malt balkongdør i tre med 2 dørblad og med enkelglass, trolig fra byggeår.

Malt 2-fløyet terrassedør til innglasset balkong.

Balkong på 7,2 m² (3,86 x 1,86) med utgang fra soverom i 2. etg.

Tettesjikt fra byggeår av sink.

Stående spilerekkverk på 95 cm - 1 m.

Innglasset veranda på 7,3 m² med inngang fra inngang fra spisestue og utgang til hage via tretrapp.

Innvendig malt trepanel på vegg, malt trepanel i tak og malt tregulv.

Malte trevinduer og terrassedør med enkle glass.

Balkongen er fundamentert på støpte søyler. Uisolert og åpent trebjelkelag.

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skiferstein i trinn.

Sort smijernsrekkeverk på 81 cm.

Malt/behandlet tretrapp med stående spilerekkverk på hver side fra innglasset veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har malte tregulv. Beiset tregulv i stue og spisestue fra 1996. Vegger har malt trepanel, tapetserte overflater og malt glassfiberstrie.

Tak har malt trepanel og malte flater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med bærende undergulv av gulvbord, etter byggemåte trolig isolert med stubbeloftsfyll av leire.

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Det er peis i tv-stue fra 1997, peisovnninnsats av støpejern. Peisovn i spisestue fra ca. 2004.

Fliser på gulv i front av ovner.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipe er rehabilitert med stålrør i ca. 2004.

Feierluke på loft og sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2023. Avvik ble utbedret av tidligere eier.

Gulv i kjeller av betong, yttervegger av betong og lecablokker.

Parkett på gulv i kjellestue og malte panelplater på vegg. Malt trepanel i boder.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill i innforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk til 2. etg. og til loft, men mangler rekkverk til kjeller.

Det er innvendige malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg fra 1977 inneholder servant, speil, dusjhjørne med forheng, opplegg til vaskemaskin og veggmontert panelovn.

Det er linoleumsbelegg på gulv med oppkant, våtromsplater på vegg

Beskrivelse av eiendommen

og folieduk i tak.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte over dørbblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Det er foretatt fuktmåling fra eksisterende hull i vegg bak vaskemaskin og i område rundt sluk fra underliggende rom under bad uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003 ifølge opplysninger fra tidligere eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel. Malt trepanel i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra skap i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i porselen.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro, platetopp, kjøleskap. Opplegg til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er malte betongvegger, malt tregulv og malt tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er friskluftsventil i vegg.

Det er malt trepanel på vegger og innvendig tak. Malt tregulv.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.

Det er avtrekksvifte i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system fra forskjellige aldre.

Enkelte kobberrør til kjøkken fra 2008, til bad i 1. etg fra 1976, plastrør til bad i 2. etg. fra 2003.

Stoppekran plassert i kjeller.

Rørfordelingsskap til bad i 2. etg. plassert i gang i 2. etg. med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Innvendig avløp er av plast fra forskjellig alder.

Eldre støpejern i kjellergulv i rom med varmtvannsbereder. Avløp fra 1977 til bad i 1. etg. 2003 til bad i 2. etg.

Stakeluke plassert i kjeller

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Montert luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2009.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmontert panelovner.

Peis i tv-stue og spisestue.

Varmepumpe i spisestue.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2024, plassert i vaskekjeller.

Ny innmat i sikringsskap i år 2000. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 15 kurser og jordfeilbrytere.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra tidligere eiers opplysninger er det lagt ny drenering mot øst og deler av nordside i ca. 1998.

Dreneringen er av platon utvendig fuktsikring og perforerte drencrør i plast.

Taknedløp ved tilbygg og mot nordøst er ført til oppstikkende drencrør.

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Lecablokker til tilbygg. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle

Boligen ligger skrått terreng med fjell mot øst, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Alt takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drencrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vannledninger fra bolig og ut til offentlig ble fornyet i 2007 ifølge tidligere eier.

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 er kun tegninger av 1. etg. datert 1978 i forbindelse med tilbygg. Tegninger stemmer med unntak av vegg mellom stue og spisestue, samt det er ikke tegnet inn innglasset veranda.

Garasje

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

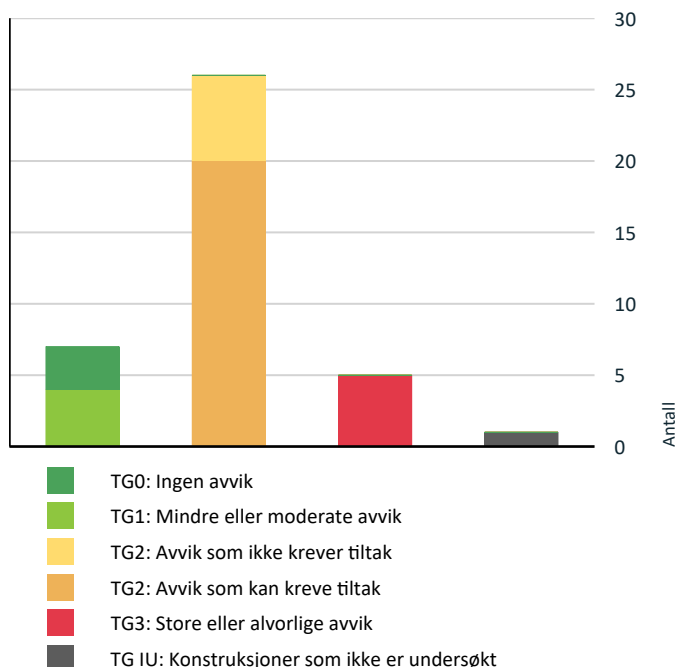
Det er ingen dør inn til bod i bakkant av garasje. Trapp til loft er ikke tegnet inn.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

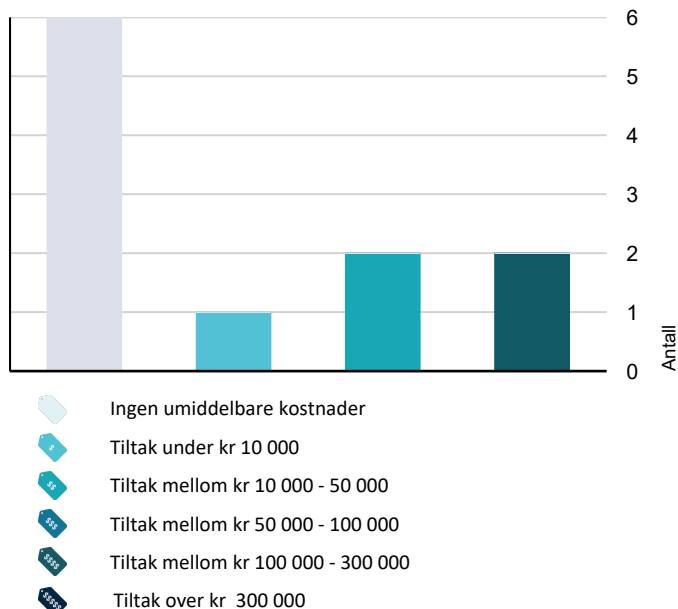
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier har eid boligen siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1931

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget del med vindfang, deler av kjøkken, bad og mellomgang i 1. etg.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifertakstein. I 2004 ble taktekkingen renoveret med ny takpapp og lekter. Samme skifertakstein ble rensset og lagt på nytt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på skifertaksteinen er nærmere 100 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Stedvis noe mosegrodd og vindskier har avflasket maling,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Vindskier har behov for vedlikehold.



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål og sink.

Renner og nedløp på hovedtak mot nord skiftet samtidig som renovering av tak i 2004. På tilbygg fra 1977 og på balkong fra byggeår. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Renner og nedløp til balkong fra byggeår bærer preg av alderslitasje.
Det mangler bend i bunn av nedløp fra balkong og fra tak mot nord.

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.

Det bør monteres bend i bunn av nedløp der dette mangler, for å føre vann vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av reisverksplank fra byggeår, ikke isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Yttervegger på tilbygg av bindingsverk konstruksjon med 10 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avflassing av maling på kledningsbord på vestsida av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.



Kledningsbord mot vest bærer preg av slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av trebord.

Adkomst via innvendig trapp.

Det er noe spor etter tidligere fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og stedvis misfarging på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Grunnet fuktskjolder og misfarging på undertak, bør konstruksjonen jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer.

Vinduer med 2-lags isolerglass på bad i 1. etg. fra 1976, stuevinduer fra 1982, kjøkkenvindu fra 1999 og ellers fra rundt 2001.

Malte trevinduer fra byggeår i spisestue med enkle glass og varerammer. Blyglass i trappegang.

Vinduer i kjeller, loft og innglasset balkong fra byggeår med enkle glass, utenom kjellerstuevindu med 2-lags glass fra 2011 og Velux takvindu fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad

på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

To av glassene i karnappvinduer er punkterte. Antydninger til punkterte glass i trappevindu.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt

varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og

nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre vinduer med enkelglass, varevinduer, og punkterte vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre med sidefelt av glass fra 1977.

Malt kjellerdør og dør til mellomgang av tre fra 1977.

Malt balkongdør i tre med 2 dørblad og med enkelglass, trolig fra byggeår.

Malt 2-fløyet terrassedør til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er vanskelig å åpne/lukke, værslitt og flere glass er knust.

Det er utett mellom karm og dørblad til kjellerdør og dør til gang i 1. etg. Denne døren er også vanskelig å låse/lukke.

Terrassedør til innglasset veranda har defekt lås.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av samtlige ytterdører nærmer seg.

Balkongdør i 2. etg. skal skiftes til en brukt balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2003 en gang etter befarings.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på 7,2 m² (3,86 x 1,86) med utgang fra soverom i 2. etg. Tettesjikt fra byggeår av sink.
Stående spilerekkverk på 95 cm - 1 m.

Innglasset veranda på 7,3 m² med inngang fra inngang fra spisestue og utgang til hage via tretrapp.
Innvendig malt trepanel på vegg, malt trepanel i tak og malt tregulv.
Malte trevinduer og terrassedør med enkle glass.
Balkongen er fundamentert på støpte søyler. Uisolert og åpent trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Det er målt 1 m på langside, mens det går fra 95 cm til 1 m på kortside.
Tettesjikt av sink er nesten 100 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tettesjikt på balkong må forventes å skiftes.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til inngangsparti med skiferstein i trinn.
Sort smijernsrekkeverk på 81 cm.

Malt/behandlet tretrapp med stående spilerekkverk på hver side fra innglasset veranda.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper mot vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av håndløper mot vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har malte tregulv. Beiset tregulv i stue og spisestue fra 1996.
Vegger har malt trepanel, tapetserte overflater og malt glassfiberstrie.
Tak har malt trepanel og malte flater.

Det er utført noe overflateoppgradering i 2024:

I TV-stue er tak og vegger malt.

I spisestue er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

På minste soverom er taket malt, og veggene tapetsert og malt.

To av soverommene med vegg til vegg tepper.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis hakk, sprekker og sår/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stuetak.



På soverom 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med bærende undergulv av gulvbord, etter byggemåte trolig isolert med stubbeloftsfyll av leire.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

22 mm innenfor 2 m på kjøkken.

15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2 m i stue.

24 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 1.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er peis i tv-stue fra 1997, peisovnninnsats av støpejern. Peisovn i spisestue fra ca. 2004.

Fliser på gulv i front av ovner.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipe er rehabilitert med stålrør i ca. 2004.

Feierluke på loft og sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2023. Avvik ble utbedret av tidligere eier.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, yttervegger av betong og lecablokker. Parkett på gulv i kjellestue og malte panelplater på vegg. Malt trepanel i boder.

Fuktmåling er foretatt i bunnsvill i innforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Tilstandsrapport

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Ved befaring var det regnvær utvendig og der rant vann langs fjell i tilbygget. Fukt har trukket opp i trepanel i bod som har ført til råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Kostnadsestimat er fordelt på punkt med drenering. Fuktskadet trepanel må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rennende vann.



Målt høye fuktverdier i bunnsvill.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk til 2. etg. og til loft, men mangler rekkverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.
Rekkverk i trapp til 2. etg. har rekkverkshøyde på 84 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Det er innvendige malte tredører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Dører er eldre og det er noe skjevheter i enkelte dørblad.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i tilbygg fra 1977 inneholder servant, speil, dusjhjørne med forheng, opplegg til vaskemaskin og veggmontert panelovn.

Det er linoleumsbelegg på gulv med oppkant, våtromsplater på vegg og folieduk i tak.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Badet er slitt. Det er fuktsveller i underkant av våtromsplater, hull i takfolie og hull i vegg bak vaskemaskin.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling fra eksisterende hull i vegg bak vaskemaskin og i område rundt sluk fra underliggende rom under bad uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003 ifølge opplysninger fra tidligere eier.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel. Malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men badekaret må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet på badet er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og det ikke er synlig oppkant av membran ved dørterskel.

Bom i en flis ved dør.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad fungerer med dagens avvik da det blir dusjet i kabinett og badekar der avløpsvann føres direkte til sluk.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er krakelering og små hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Tilstandsrapport



Krakelering i servant.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra skap i gang uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum i porselen.
Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro, platetopp, kjøleskap. Opplegg til oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist sprekk i platetopp.

Fuktsveller på innredning ved platetopp og i underkant av vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det er malt trepanel på vegger og innvendig tak. Malt tregulv.
Rommet inneholder servant, veggghengt speil og veggghengt toalett.
Det er avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerer, men har høy lyd ved bruk.
Deler av taklister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å skifte ut eksisterende avtrekksvifte med en nyere og mer stillegående modell, for å bedre komfort og redusere støy ved bruk.
Det anbefales å montere taklister for å gi et mer fullført og estetisk uttrykk i rommet.

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det er malte betongvegger, malt tregulv og malt tak.
Rommet inneholder servant, veggghengt speil og gulvmontert toalett.
Det er friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Friskluftsventil i vegg er gjenmalt og er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system fra forskjellige aldre.
Enkelte kobberrør til kjøkken fra 2008, til bad i 1. etg fra 1976, plastrør til bad i 2. etg. fra 2003.
Stoppekran plassert i kjeller.
Rørfordelingsskap til bad i 2. etg. plassert i gang i 2. etg. med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Deler av vannledninger i boligen har passert halvparten av forventet brukstid.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er merket med nummer, men det finnes ingen kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør lages en kursfortegnelse til rørkurser på rør-i-rør system.



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra forskjellig alder.

Eldre støpejern i kjellergulv i rom med varmtvannsbereder. Avløp fra 1977 til bad i 1. etg. 2003 til bad i 2. etg. Stakeluke plassert i kjeller

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsledninger i boligen har passert halvparten av 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert friskluftsventiler på to av soverommene og i innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ukjent/udokumentert når det var sist service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmontert panelovner.

Tilstandsrapport

Peis i tv-stue og spisestue.
Varmepumpe i spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2024, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Ny innmat i sikringsskap i år 2000. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.
Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 15 kurser og jordfeilbrytere.

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.
Ny innmat i sikringsskap datert 09.06.2000 ifølge innholdsfortegnelse og bekreftelse av tidligere eier. Ukjent når anlegget ble fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre.

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

Nei **Montering av spotter i tak på kjøkken er gjort av ufaglært ifølge opplysninger fra tidligere eier.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider som garasje fra 2008 og diverse arbeider i bolig.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført før dette.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Grunnet a det er observert strømførende løse ledere som stikker ut av koblingsboks i kjeller, løs stikkontakt i stue, noe ufaglært arbeid med spotter på kjøkken, defekte lys i underkant av overskap på kjøkken, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledere som stikker ut av koblingsboks



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra tidligere eiers opplysninger er det lagt ny drenering mot øst og deler av nordside i ca. 1998. Dreneringen er av platon utvendig fuktsikring og perforerte drensrør i plast. Taknedløp ved tilbygg og mot nordøst er ført til oppstikkende drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er tegn i kjeller at dreneringen har begrenset effekt.

Dreneringen er avsluttet ved kjellervindu på nordside.

Ikke synlig platon mot tilbygg, men ifølge tidligere eier ble det drenert med perforerte drensrør i plast ved tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny grunnmursplast og drencledninger mot sør, vest og nordside av boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Lecablokker til tilbygg. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk over kjellerstuevinduet.

Stedvise riss/løs puss innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker/riss og løs puss må tettes/utbedres og observeres over tid.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng med fjell mot øst, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Alt takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drensrør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig med fall 3 meter vekk fra boligen.



Flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.
Vannledninger fra bolig og ut til offentlig ble fornyet i 2007 ifølge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsledninger inn i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Eiendommen vil få pålegg om separering av avløp i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje med uinnredet loft med grunnareal på 47 m² oppført på støpt plate. Gulvet består av betong. Tretrapp uten rekkverk opp til loft på 14 m². Plater på gulv. Vegger over grunnmur av lecablokker er av 10 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler, undertak av sutakplater, tekket med dobbelkrummet takstein. Renner, nedløp, beslag og israfter av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Leddport av stål med elektrisk portåpner.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1931

Kommentar

Trolig oppført rundt samtidig som hovedbolig.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus på 23 m².

Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Kryp kjeller uten tilgang. Lufting i ringmur.

Saltakkonstruksjon med taksperrer av tre, undertak av rupanel, tekket med skifertakstein.

Malte trevinduer med enkle glass.

Malte tredører.

Innvendig trepanel i tak, malt trepanel på vegg og tregulv.

Teglsteinspipe er ikke tilkoblet ildsted.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

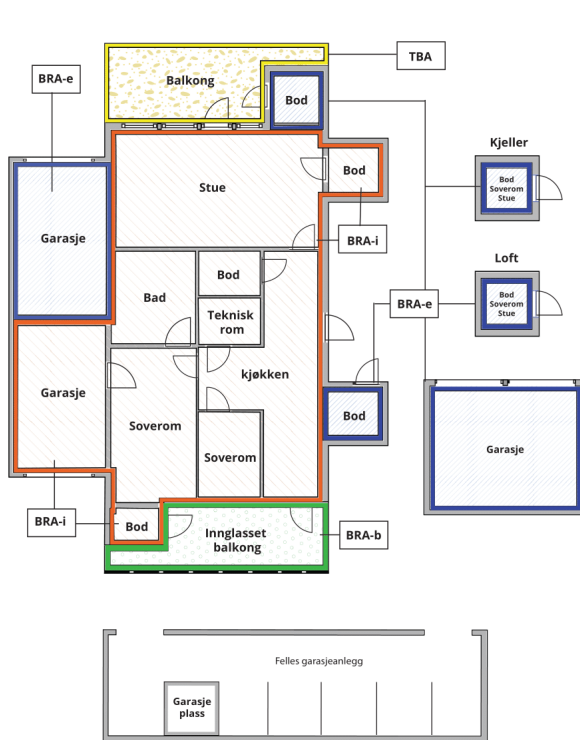
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 byggtetnisk 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)		
1. etasje	92		8	100	
2. etasje	71			71	7
Loft	22			22	
Kjeller	74			74	
SUM	259		8		7
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, TV-stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad/vaskerom		Innglasset veranda
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Uinredet loftrom, Bod 1, Bod 2		
Kjeller	Kjellergang, Toalettrom, Vaskekjeller, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.

Vindfang: 2,8 m²

Hall m/trapp: 9,7 m²

Toalettrom: 0,9 m²

TV-stue: 17,6 m²

Spisestue: 20,4 m²

Kjøkken: 15,7 m²

Soverom: 11,9 m²

Mellomgang: 2,4 m²

Bad/vaskerom: 3,9 m²

Innglasset veranda: 7,3 m²

Areal 2. etg.

Gang: 13 m²

Soverom 1: 15,5 m²

Soverom 2: 20,3 m²

Soverom 3: 9,1 m²

Bad: 9,4 m²

Areal kjeller

Kjellerstue: 19,3 m²

Toalettrom: 1,8 m²

Loftetasje.

Det er målt til takstoler.

Ved evt innredning av loft med isolering og bekledning vil takhøyden vil arealet bli lavere.

Loftetaschen eller kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold da det ikke er godkjente rømningsveier og dagslysflater.

Deler av kjeller i tilbygg er ikke oppmålt da takhøyden var under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er kun tegninger av 1. etg. datert 1978 i forbindelse med tilbygg. Tegninger stemmer med unntak av vegg mellom stue og spisestue, samt det er ikke tegnet inn innglasset veranda.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montering av varmtvannsbereider i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvei eller dagslysflate i kjellerstue.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
Loft		14		14	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ingen dør inn til bod i bakkant av garasje. Trapp til loft er ikke tegnet inn.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
Krypkjeller					
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Innredet rom, Bod	
Krypkjeller			

Kommentar

Areal
Innredet rom: 16,4 m²
Bod: 5,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	83
Garasje	0	61
Uthus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
25.6.2025	Benedikte Jacobs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	40	31		0	1416.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berganveien 107

Hjemmelshaver

Jacobs Benedikte

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 600 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	23.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest på garasje datert 22.01.2008 og på rehabilitering av skorstein datert 31.01.2008.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	25.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ5523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon