

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hislihaven 26, 4827 FROLANDS VERK

 FROLAND kommune

 gnr. 20, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 20322-1155

Referansenummer: BA1835

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm

Uavhengig Takstingeniør

kenneth.bjornholm@gmail.com

934 36 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 1960 i tre i 3 etasjer inkludert kjeller og loft. Bolig er tilbygget bad og entre i 2013. Rom i kjeller er innredet i 2015. Bolig fremstår for det meste med godt vedlikehold og normal aldersslitasje.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Bad på loft fremstår som nytt og fungerer i dag, men er kun pusset opp over opprinnelige overflater. Rørøpplagg og sluk i gulv er utgått på levetid. Det bør påregnes renovering av bad for å tåle dagens bruk.
- Rom i kjeller er innredet til hybel i 2013. Tiltak er ikke omsøkt eller byggemeldt kommunen.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Uthus

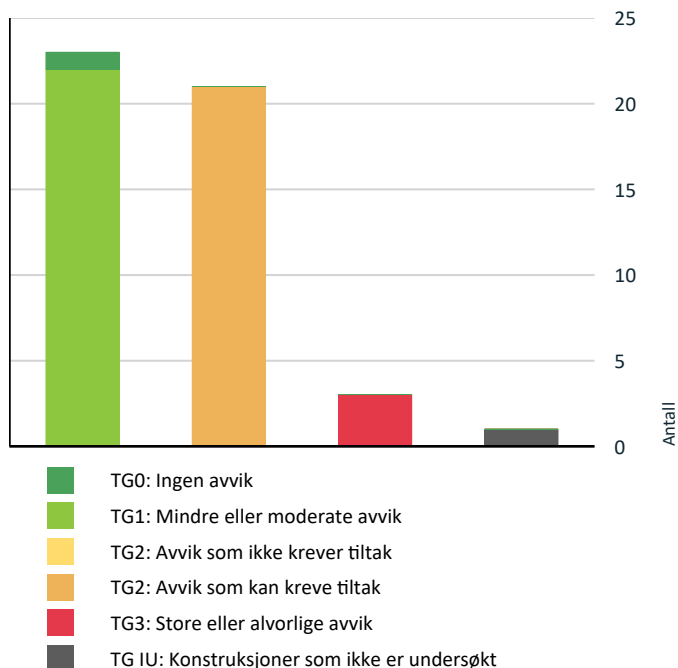
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

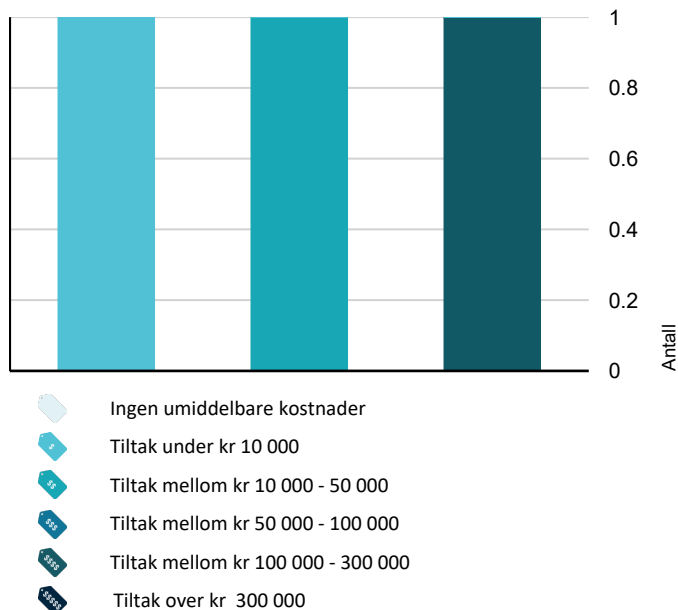
Sammendrag av boligens tilstand

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

Arbeider utført ved egeninnsats er normalt å regne som at det ikke alltid er i henhold til gjeldende regler og forskrifter, eller av god håndverksmessig kvalitet. Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater i kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1960

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Veranda er renovert mot syd i 2021. Egeninnsats.
- Ny tekking inkludert papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises.
- Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 1 etasje i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt gulvbelegg og baderomspanel på bad på loft er skiftet i 2023 ved egeninnsats og bistand.
- Ny kjøkkeninnredning i 1 etasje 2023. Egeninnsats.
- Enkelte overflater i enkelte rom er pusset opp med maling og nye gulv ved egeninnsats i 2023.
- Utskifting av dusjkabinett og klosett på bad i 1 etasje i 2018. Egil Bringsverd VVS AS.
- Det er drenert rundt kjeller i ca 2013-2015 i regi av tidligere eier, men det er ikke kjent hvem som utførte dette arbeidet.
- Kjeller er innredet i 2015 av forrige eier med stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Liten gang med trapp. Egeninnsats. Ikke byggemeldt.
- Montert eget sikringskap for strøm til rom i kjeller i 2021. Froland Elektro AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Ny baderomsinnredning, servant og speil i bad/vaskerom i kjeller i 2021. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Motor på luft til luft varmepumpe er defekt, men skal byttes av eier.
- Mangler rekkverk i trapp.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygget bad og entre i 1 etasje i regi av forrige eier.
2015	Ombygging	Innredet stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom i kjeller. Ikke byggemeldt/omsøkt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenne, takfotbeslag i metall. Heldekkende pipebeslag. Stigetrinn i metall for feier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Luke til kaldtloft er liten og åpnebeslag er malt fast.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Flere vinduer er skiftet i senere tid. Normal aldersslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Dør til kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Beslag monteres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i malt tre. Takoverbygg og vegger over del av balkong.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 3 Utvendige trapper

Murt trapp ved inngang 1 etasje og murtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk eller håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner å montere håndløper/rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Overflater i kjeller

Innvendig i kjeller er det gulv av laminat og malt mur/betong. Veggene har malt trepanel og malt mur/betong. Innvendige tak har malt trepanel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminatgulv er svellet i skjøter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og loft.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Ifølge radonaksomhetskartet utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser er det moderat til lav forekomster på denne adressen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

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

Vurdering av avvik:

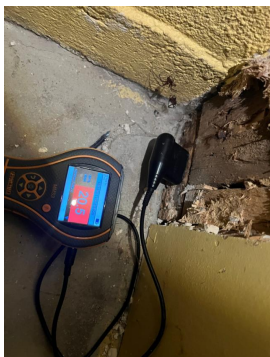
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt fukt over skadegrense i trevirke i vegg i trappegang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv inn under tilbygg fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlig fuktig på terreng inne i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Kryp kjeller er normalt å regne som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt over tid.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med håndløper langs vegg. Trapp til kjeller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i begge trappeløp. Trapper er bratte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere rekkverk i begge trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

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

Bad fra byggeår pusset opp med våtromsbelegg og baderomsplater i 2023 ved egeninnsats. Himlingsplater i tak. Det er frittstående badekar og det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er ventil i tak og elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ikke varmekilde i rom.

Det er ikke klemring på belegg i sluk. Sluk i metall er fra byggeår og vurdert som utgått på forventet brukstid. Det er lite fall på gulv og lite fall rundt sluk. Det er ikke klosett. Det må påregnes å renovere bad i henhold til dagens forskrifter og krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør påregnes å renovere bad på grunn av alder på røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Via inspeksjonsluke i vegg på toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom i kjeller har flis på gulv med elektriske varmekabler i murstøp. Det er slakt fall mot sluk under dusjkabinett. Veggene har baderomsplater på vegg mot kjøkken, ellers malte pussete murvegger. Taket har malt panel. Malt furulist mot gulv. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjkabinett. Det er klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte og tilluft via vindu som kan åpnes.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater på vegg mot kjøkken, ellers malte pussede murvegger. Taket har panel. Malt furulist mot gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avsluttet mot gulv med malt furulist i våtson.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bad/vaskerom er i daglig bruk og ser ut til å fungere slik det er i dag med dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm pluss oppkant under dør som forutsettes tett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fliselegging fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er furulist ned mot gulv i våtsoner. Flisearbeid fremstår som ufagmessig utført og membran er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via vindu som kan åpnes.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i grunnmur i rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Holdes under oppsikt over tid, slike indikasjoner skyldes ofte utvendig fuksikring og drenering.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom i 1 etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjkabinett. Det er klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte på vegg og tilluft via vind som kan åpnes. Det er slakt fall i rom mot sluk under dusjkabinett og oppkant under dørterskel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ser ut til å mangle fugemasse i horisontal overgang bunnprofil og oppkantflis i våtsoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Montere godkjent fugemasse i overgang.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm pluss 40 mm oppkant under dørterskel som forutsettes tett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2013, toalett, dusjkabinett fra 2018 og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft fra vindu som kan åpnes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke har vært fysisk fuktpåkjenning i rom. Det er derfor ikke funnet hensiktsmessig. Våtsone grenser mot fasade og tidligere yttervegg.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfilter må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Bytte kullfilter.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1960 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv. Malt trepanel på vegg og tak. Klosett. Ventil nede på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe med ulik alder. Stoppekran og vannmåler i bod ved bereder i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør fra byggeår til toalettrom og bad på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør til toalettrom og bad på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk via elektriske avtrekksvifte på våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe er deffekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Service og utbedring av vifte blir foretatt av eier.

TG 1 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.

230 volts elektrisk anlegg med 14 stk automatsikringer i skap i gang på lof. Eget sikringssskap med 7 stk automatsikringer med måler for rom i kjeller.

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.

1960

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 Sikringssskap på loft og sikringssskap i kjeller.

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?

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

TG 0 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.

Brannmeldere i tak i alle etasjer. & kg brannslukkingsapparat i 1 etasje og 3 kg brannslukkingsapparat i kjeller.

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 2013 og utført i regi av tidligere eier. Synlig grunnmursplast over terreng med klemlist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Klemlist i overgang grunnmursplast er løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Klemlist må monteres slik at overgang mot grunnmur er tett for å redusere fuktpåkjenning av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er generelt med riss i puss/maling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser, tetting av rissprekker må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med grus, asfalt og plen. Langs grunnmur er kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i bunn av kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Dette vil medføre risiko for at nedbørsvann kan stige opp over dørterskel til kjeller og renne inn i rom. Det bør derfor etableres sluk og drenering slik av nedbørsvann føres bort.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.

Kjente feil og mangler:

- Takrenne henger og er ødelagt.
- Bygning har behov for oppgradering/vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert garasje/carport oppført i tre i 1 etasje med saltakkonstruksjon. Byggeår er ukjent, men mest sannsynlig fra midten av 1900-tallet. Garasje er oppført i tre over ringmur i betong. Innvendig er det gulv av grus, mur og plank. Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre med liggende og stående malt trepanel. Baksiden av garasje er kledd med bølgeblekk og terreng er fylt opp med organiske masser. Vinduer i malt tre med enkelt lag glass. Salet takkonstruksjon av plassbygde taksperer, tekket med bølgeblekkplater.

Garasje/carport er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600. Garasje/carport er samlet sett vurdert å være et renoveringsobjekt.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.

Kjente feil og mangler:

- Asbestplater på tak.
- Takrenner er ødelagt.
- Bygg har behov for oppgradering/vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert uthus oppført i tre med saltakkonstruksjon. Byggeår er ikke kjent, men skal være eldste bygg på eiendom. Bygning er vurdert oppført i slutten av første halvdel av 1900-tallet. Uthus er oppført i tre over ringmur i betong. Innvendig er det støpt mursåle på gulv. Uthus benyttes som verksted og til lagring og er uinnredet. På del av loft er det lagt gulv. Veggkonstruksjon i bindingsverk i tre med stående malt trekledning. På baksiden er det satt inntil plater mot kledning og det er tilbakefylt med organisk masse. I fasader er det malte trevinduer med enkelt glass. Det er plassbygde dør, porter og luker. Salet takkonstruksjon med plassbygde taksperer i tre, tekket med bølgeplater av asbestinnholdig materiale. Det er takrenner og nedløp.

Uthus er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600. Uthus er vurdert å ha et renoveringsbehov, men er i daglig bruk til blant annet lager.

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

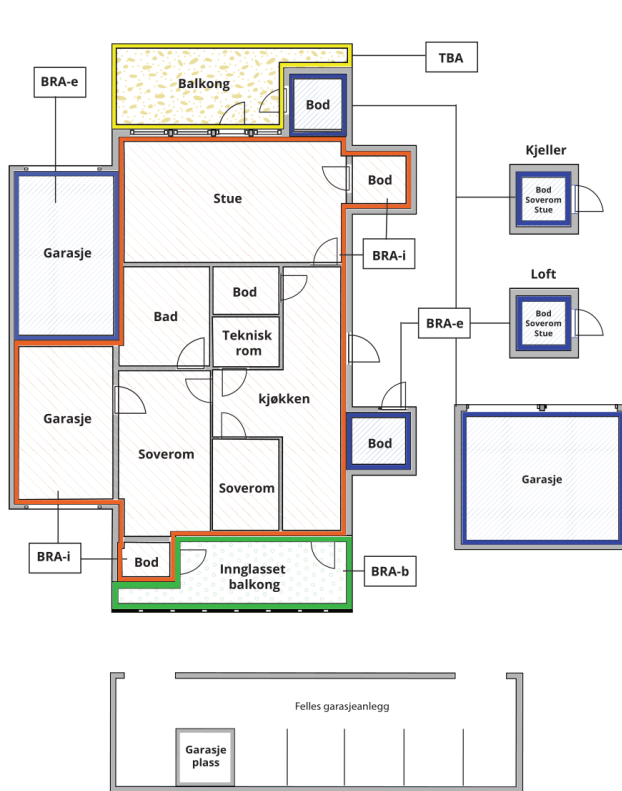
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

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)				
Kjeller	48			48			48
1 etasje	63			63	30		63
Loft	43			43			43
SUM	154				30		154
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Bod , Gang , Trapperom 2		
1 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Gang med trapp, Trapperom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang med trapp, Bod , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

TBA åpent areal i 1 etasje er balkong i tre med takoverbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Ny tekking inkludert nedløp og takrenner, papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises.
- Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

BRA settes til 0 m2 på grunn av at bygning ikke er måleverdig på grunn av takhøyde under 1,9 meter og åpninger i fasader. Bygning har et avtrykk på omlag 44 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:
- 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	140	14
Garasje	0	0
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig
S-rom loft er bod.
S-rom kjeller er bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Linn Charlotte Konnestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	20	239		0	2729.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hislihaven 26

Hjemmelshaver

Konnestad Linn Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser på FrolandsVerk i Froland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/BA1835>

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