Tilstandsrapport

Enebolig

Olsgårdvegen 9, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 77, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 31.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22595-1080 **Eiendomsverdi ref nr:** BE1112

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Endre Lie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

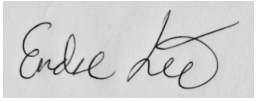
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig



Endre Lie
Uavhengig Takstingeniør
endre@norm.as
907 45 041

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Enebolig beliggende i Dalenfeltet på Nesbyens østside. God utsikt og solrik beliggenhet. Ca. 2,5 km til Nesbyen sentrum med blandt annet butikker, skole, offentlige tjenester etc. Gang og sykkelvei til Nesbyen sentrum fra Austebakkan/Blingsmovegen. Det ligger en lekeplass rett i nærheten og det er kort vei til nærmeste barnehage.

BEBYGGELSEN:
Boligen er fra ca. 1975 og senere ombygd/modernisert.
Oppført med kjeller og 1. etasje. Tilbygget garasje mot sør.
Boligen har innvendig bruksareal på 172 m².
Tilbygget uisolert garasje mot sør på 13 m².
Veranda mot vest på 28 m².
Platting ved inngangsparti mot øst på 12 m².

STANDARD:
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, strøm og vedfyring.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 921 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2021
Arbeider: Byttet sikringsskapet
Utført av: Firma
År: 2019
Arbeider: Byttet varmepumpe luft-luft
Utført av: Firma
År: 2018
Arbeider: Byttet vinduer (1. etasje, bortsett fra bad)
Utført av: Egeninnsats
År: 2026
Arbeider: Byttet laminatgulv i 1. etasje
Utført av: Egeninnsats

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført på grunnmur/kjellermur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon. Stående utvendig trekledning, liggende kledning i gavlvegger.
Vinduer i 1. etasje: Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018.
Vindu i bad er fra 2006.
Vinduer i kjeller: Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer). Ett vindu med 2-lags isolerglass, fra 2018.
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse utvendig og glatt utførelse innvendig. Kjellerdør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse. Garasjeport som leddport i stål med bredde 2,4 meter og høyde 2,2 meter.

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via luke i himling. Prefabrikkerte takstoler. Luftespalte ved takfot. Taket er tekket med asfaltshingel. Undertak av rupanel. Tak over garasje er tekket med PVC- duk.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke for garasje, det er ikke montert vindskier for hoveddel.
Toppbord/beslag i metall for hoveddel.

Veranda mot vest. Adkomst fra stue. Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter. Konstruksjonen har også innfesting i bygningskonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Tettesjikt under terrassebord av PVC-duk. Rekkverk i trevirke. Deler av verandaen er bygget over tidligere veranda med dekke og søylefundamenter av betong. Terrasseplatting ved inngangsparti mot øst. Fundamentert på søylesko til punktfundamenter. Konstruksjonen har også innfesting bygningskonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Utvendig trapp av trevirke lagt i terreng.

Uisolert garasje er ikke teknisk vurdert som et enkeltstående bygg. Utvendige konstruksjoner er vurdert sammen med bygningsdeler for bolig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av (egen beskrivelse av våtrom):
Gulv: Laminat, teppegulv i soverom.
Vegger: Malte glatte flater, panelplater, trepanel, tapet.
Himlinger: Malte glatte flater, trepanel. Downlights i himlinger for soverom, gang, stue og kjøkken.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom kjeller og 1. etasje. Støpt plate for kjeller.

Det er ikke fremvist radonmålinger. Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Pipe i lettklinkerblokker. I stue er det peisovn. Ildfast plate på gulv. Sotluke i kjeller.

Rom under terreng (kjeller) med innvendige utforede vegger på grunnmur. Eksakt utførelse for utforede vegger er ikke kjent. Enkelte rom med synlig grunnmurskonstruksjon.

Malt trapp av trevirke fra 1. etasje til kjeller. Trappematter montert på trinn. Rekkverk på én side av trapp.

Formpressede profilerte innerdører og profilerte tredører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Museekskrementer er registrert på loft.

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom. Det er etablert

Beskrivelse av eiendommen

rom/bod under trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje. Eksakt alder er ikke kjent. Det er registrert at dusjkabinett er fra 2007, vindu er fra 2006. Det antas at renovering av bad ble utført ca. 2007.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Fliser på vegger og panelt himling. Downlights i himling. Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Membran: Smøremembran.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil, speilbelysning, vegghengt toalett, dusjkabinett.
Naturlig avtrekk. Tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er borret hull i vegg fra entré mot dusjsone i bad.

Vaskerom i kjeller fra byggeår.
Malte pussede flater for vegger og panelt himling. Vann og avløpsrør ligger synlig på vegg og i himling for rommet.
Gulvbelegg med oppbrett på vegger.
Plastsluk. Membran: Gulvbelegg. Det er ikke kjent om det er brukt våtromsmaling for vegger.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Nåværende eier har forberedt (lagt opp rør) for toalett og servant i rommet.
Naturlig avtrekk over tak.
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner (vegger består av lettklinkerblokker) gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Vaskerommet trenger oppgraderinger for vanntett sjikt og fall mot sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Integrert oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående komfyr og kjøleskap.Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under del av overskap. Kjøkkenøy.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak er montert over plass til komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler. Synlige vannføringer i kobber/metall og plast rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2002. Varmtvannsberederer er plassert på vaskerommet.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett i 1. etasje, åpent ledningsnett i kjeller. Sikringsskapet er plassert i trappesjakt.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og en røykvarsler i hver etasje.

Boligen er tilknyttet fiber fra Bruse.

Oppvarming med: Vedfyring og strøm. Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner, elektriske varmekabler i gulv og luft-til-luft varmepumpe. Elektriske varmekabler i gulv for bad i 1. etasje og disponibelt rom mot nord-vest i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er usikkert om grunnmursplast er etablert for hele boligen.

Boligen er oppført på grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger. Synlig vannrør i plast. Ukjent type avløpsrør.

Det ligger vann og kloakkledning over deler av tomten. Videre undersøkelser må påregnes. Tinglyste forhold: Erklæring/avtale, Bestemmelse om vann/kloakkledning, Overført fra: Knr: 0616 Gnr:77 Bnr: 1 Fnr: 17

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Avvik fra byggemeldte tegninger:
1. etasje:
Entré er flyttet til tidligere soverom mot sør-øst.
Bad og wc på opprinnelige tegninger er bygget som ett bad.
Ett vindu er fjernet. Mindre vindu er satt inn for det andre.
Inntegnet vaskerom er i dag gang.
Inntegnet vindfang er i dag utvidelse av stue.
Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
Pipe er flyttet i forhold til byggemeldte tegninger.
Veranda er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.
Garasje har kun ett vindu mot sør, inntegnet flere vinduer for garasje på byggemeldt tegning.
Kjeller:
3 stk. vinduer mot øst er ikke etablert.
Det er satt inn vindu mot nord i disponibelt rom mot nord-øst.
Det er satt inn vindu mot nord og vest i disponibelt rom mot nord-vest.
Det er etablert kjellerdør for tidligere vindusåpning mot vest.
På byggemeldt tegning har kjelleren følgende rom: matbod, bod, disponibelt. Rominndeling består i dag av: 3 stk. disponibelt rom, vaskerom, bod/disponibelt rom, trapperom, kjellerentré.

Kjøper oppfordres til videre undersøkelser vedrørende lovlighet av nevnte avvik.

Det foreligger ferdigattest for boligdel.
Bolig er byggemeldt 11.11.1974
Tillatelse er gitt den 23.01.1975 i sak 12/75
Garasje er byggemeldt 15.07.1977
Tillatelse er gitt den 01.09.1977 i sak 455b/77

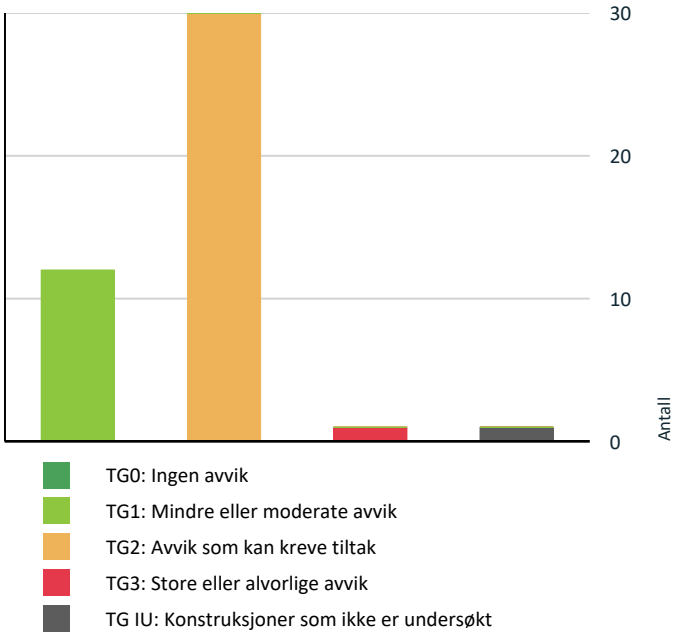
Takstmannens kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

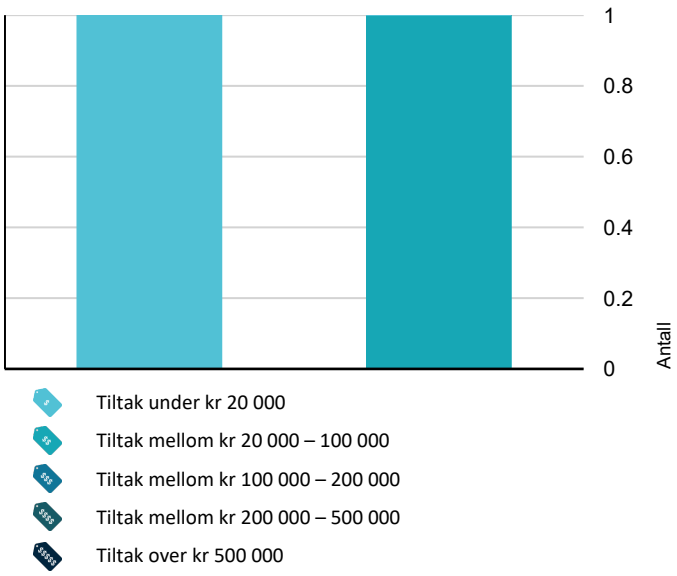
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer, kjeller.	Gå til side
Utvendig > Ytterdør, 1. etasje	Gå til side
Utvendig > Ytterdør, kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde snø utløp, snøskred. Risikoscore 2, der 6 er høyest risiko.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Undertak av rupanel. Tak over garasje er tekket med PVC- duk.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det er også foretatt inspeksjon av tekking med drone, men grad av undersøkelser ved denne type inspeksjon er begrenset og vurderes ikke som fullverdig. 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 registrert stedvis mose/grodannelse på taktekkingen.
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking er oppnådd.
- PVC- duk på garasje mangler beslag i overgang taktekking-vegg.

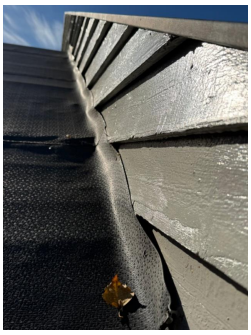
Konsekvens/tiltak

- Mose/grodannelse bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.
- Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Jevnlig tilsyn med tekking anbefales utført.
- Det anbefales å etablere beslagsløsning i overgang taktekking-vegg på garasje for å hindre eventuell vanninntrengning med påfølgende fare for fukt/råteskade for konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Noe mose/grodannelser er registrert



Manglende beslagsløsning.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i trevirke for garasje, det er ikke montert vindskier for hoveddel. Toppbord/beslag i metall for hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Toppbord/beslag mangler for vindskier på garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Anbefaler at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvansrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.
- Det anbefales å montere toppbord/beslag for vindskier på garasje for fuktbeskyttelse av vindski og underliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med adkomst via luke i himling. Prefabrikkerte takstoler. Luftespalte ved takfot.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Spor etter skadedyr (muselort) er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon. Stående utvendig trekledning, liggende kledning i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

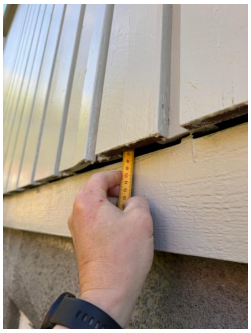
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) og enkelte åpninger i panel.
- Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid.
- Vannbrett mangler under vindu i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
Det anbefales å etablere gnagesikring og å tette enkelte åpninger i panel for å hindre tilgang for skadedyr.
- Forhold vedrørende manglende dryppkant krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
- Det anbefales å etablere vannbrett under vindu i garasje for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.



Manglende dryppkant.



Manglende gnagesikring.

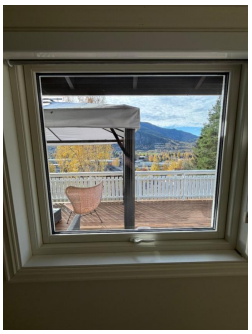
TG 1 Vinduer, 1. etasje.

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Vindu i bad er fra 2006.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Vinduer, kjeller.

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer). Ett vindu med 2-lags isolerglass, fra 2018.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprukket glassrute.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer bærer preg av slitasje. Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.



Sprukket glass.



Innvendig kondens og slitasje.

TG 2 Ytterdør, 1. etasje

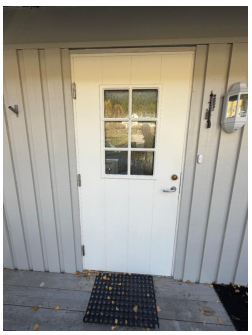
Beskrivelse

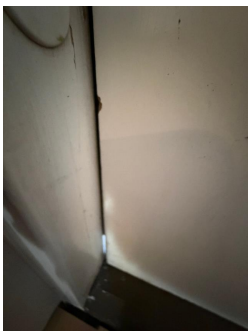
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse utvendig og glatt utførelse innvendig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer av overflater.





Utetthet og slitasjemerker.

TG 2 Ytterdør, kjeller

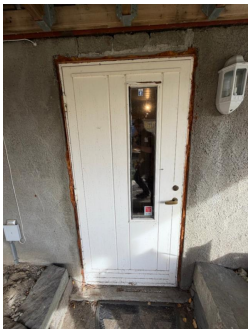
Beskrivelse

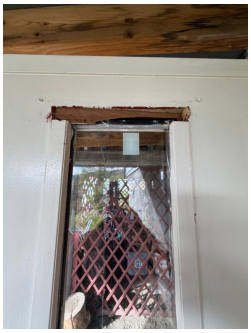
Kjellerdør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Knust glass og manglende lister for glass er registrert.
- Utvendig omramming/puss mangler for døren.
- Bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter og montere manglende lister for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det må påregnes omramming av kjellerdøren, eksempelvis med listverk eller med murpuss.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer av overflater.


Kjellerdør med manglende omramming.


Knust glass og manglende lister.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags isolerglass. Døren har profilert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

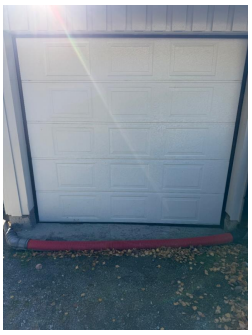


TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Leddport i stål med bredde 2,4 meter og høyde 2,2 meter.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

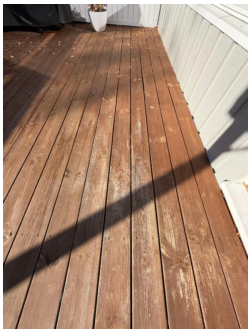
Beskrivelse

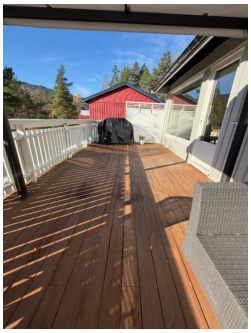
Veranda mot vest. Adkomst fra stue. Fundamentert på tresøyler til punktfundamenter. Konstruksjonen har også innfesting i bygningskonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Tettesjikt under terrassebord av PVC- duk. Rekkverk i trevirke.
Deler av verandaen er bygget over tidligere veranda med dekke og søylefundamenter av betong.

Vurdering av avvik:
• Slitasje for overflater registrert.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av overflater må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Eksempel, overflateslitasje



Eksempel, overflateslitasje

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

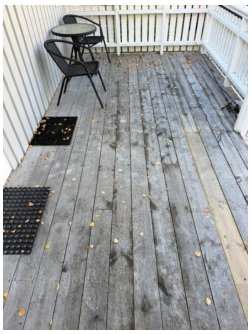
Terrasseplatting ved inngangsparti mot øst.
Fundamentert på søylesko til punktfundamenter. Konstruksjonen har også innfesting i bygningskonstruksjon. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Slitasje for overflater er registrert.
• Trevirke direkte mot terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av overflater må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
• Trevirke direkte mot terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.



Slitasje for overflater.



Slitasje for overflater.



Trevirke direkte mot terreng.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av trevirke lagt i terreng.

Vurdering av avvik:
• Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Uisolert garasje er ikke teknisk vurdert som et enkeltstående bygg. Utvendige konstruksjoner er vurdert sammen med bygningsdeler for bolig.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av (egen beskrivelse av våtrom):
Gulv: Laminat, teppegulv i soverom.
Vegger: Malte glatte flater, panelplater, trepanel, tapet.
Himlinger: Malte glatte flater, trepanel. Downlights i himlinger for soverom, gang, stue og kjøkken.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik slik boligen fremsto på befaring, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom kjeller og 1. etasje. Støpt plate for kjeller.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
-I entré ble det målt høydeforskjeller på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 9 mm.

Kjeller:
- I disponibelt rom mot nord-øst ble det målt høydeforskjeller på ca. 8 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
-I disponibelt rom mot sør-vest ble det målt høydeforskjeller på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Avvikene som er målt i overnevnte rom er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

⚠ Radon

Beskrivelse

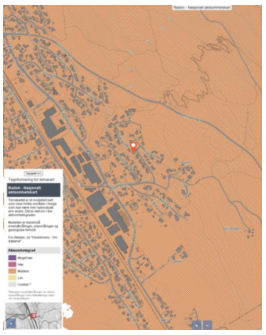
Det er ikke fremvist radonmålinger. Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Boligen ligger i område med middels aktsomhetsgrad iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Radon, aktsomhetskart.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker. I stue er det peisovn. Ildfast plate på gulv. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere sotlukestein innenfor sotluke. Dette gjør at krav til ubrennbart materiale går fra 300 mm til 50 mm (Leca sotlukestein for elementpipe).







Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra sotluke.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Eksakt utførelse for utforede vegger er ikke kjent. Enkelte rom med synlig grunnmurskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Tilstandsrapport

• Det er påvist plast i utforede vegger mot terreng (for disponibelt rom mot sør-vest i, ikke for disponibelt rom mot nord-øst), dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Mur-og betong vegger med tilbakefylling skal ikke ha diffusjonssperre, da dette er med på stenge inne eventuell fukt som kan oppstå i vegg.

• Hulltaking og fuktmåling (i disponibelt rom mot nord-øst og disponibelt rom mot sør-vest) ble foretatt og det ble målte grenseverdier for skadelig fukt i rom mot sør-vest. Dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Forhold gis TG2 da fukt/råteskader ikke kan konstateres ved hulltakning.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging for kjellergulv og kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget/årsak av fukt og omfang av eventuelle skader i innebygde konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, innvendig kondens eller feil oppbygning for utforede/oppforede konstruksjoner mot terreng er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon. Eventelle sopp- og/eller muggsporer i skjulte konstruksjoner vil normalt ha negativ påvirkning for inneklima (helserisiko) og øke risiko for skadeutvikling.









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp av trevirke fra 1. etasje til kjeller. Trappematter montert på trinn. Rekkverk på én side av trapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

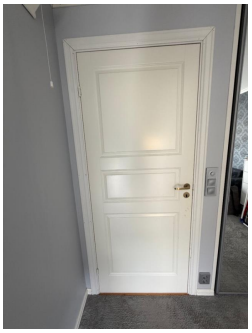
Formpressede profilerte innerdører og profilerte tredører.

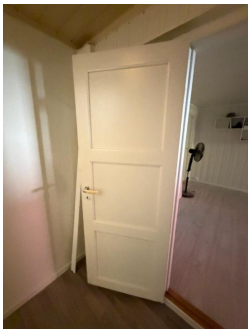
Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer av overflater på dørblad/karmer/listverk.
- Justering av dører som subber må påregnes. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler. Det gjøres oppmerksom på at trevirke vil bevege seg gjennom årstidene grunnet variasjon i luftfuktighet, justering av dører må derfor påregnes som normalt løpende vedlikehold.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Museekskrementer er registrert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert museekskrementer på loft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør sikres mot skadedyr, videre undersøkelser vedrørende omfang må påregnes. Skadedyr kan forårsake skader/skjulte skader i bygningskonstruksjon, for eksempel i isolasjon. Avføring og urin fra mus e.l vil kunne ha negativ påvirkning på inneklima i boligen (risiko for helsefare). Behov for tiltak utover sikring mot skadedyr avhenger av resultat fra videre undersøkelser.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom. Det er etablert rom/bod under trapp.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

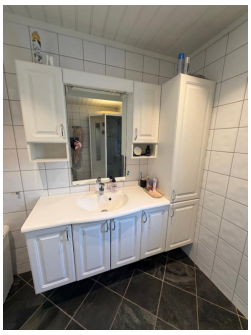
Beskrivelse

Bad i 1. etasje. Eksakt alder er ikke kjent. Det er registrert at dusjkabinett er fra 2007, vindu er fra 2006. Det antas at renovering av bad ble utført ca. 2007.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

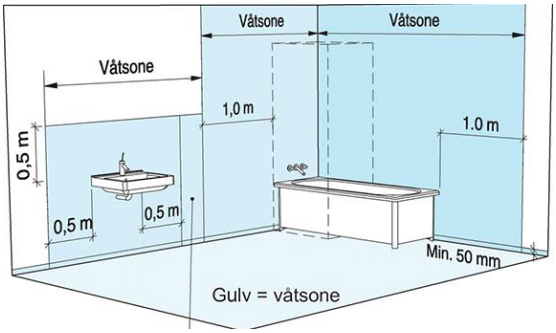
Fliser på vegger og panelt himling. Downlights i himling.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av badet.



Våtsoner på bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Dagens fall for gulv forutsetter videre bruk av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vann til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

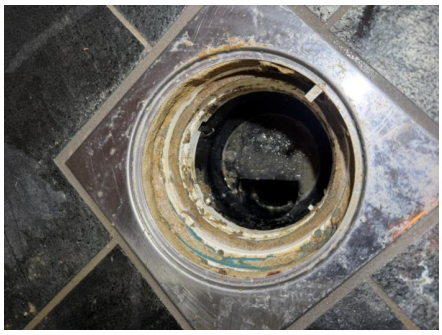
Beskrivelse

Plastsluk. Membran: Smøremembran.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil, speilbelysning, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft under dør.

Vurdering av ventilasjon gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

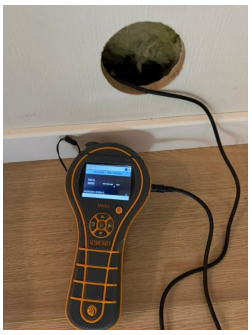
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er borret hull i vegg fra entré mot dusjsone i bad.
Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeår.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte pussede flater for vegger og panelt himling. Vann og avløpsrør ligger synlig på vegg og i himling for rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje på overflater. Vegg er ikke ferdigstilt ved vann og avløpsrør tiltenkt servant.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og ferdigstillelse av overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget har store skader, se: "Vanntett sjikt, membran og sluk". TG3 er gitt der.

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

Konsekvens/tiltak

• Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Det bør foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Membran: Gulvbelegg. Det er ikke kjent om det er brukt våtromsmaling for vegger.

Vurdering av avvik:
• Gulvbelegget/vanntett sjikt har store skader og tilfredsstiller ikke tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Nytt gulvbelegg/vanntett sjikt må etableres for å hindre skader for våtrom og tilliggende rom ved en eventuell vannlekkasje.
Fallforhold på gulv anbefales utbedret samtidig med legging av nytt vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Nåværende eier har forberedt (lagt opp vann- og avløpsrør) for toalett og servant i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• For å lukke avviket må også mekanisk avtrekksvifte monteres.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner (vegger består av lettklinkerblokker) gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
• Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i gulv. Dette er ikke unormalt da det må påregnes fuktopptrekk fra grunn i eldre kjellere grunnet manglende kapillærbrytende sjikt mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

• Videre undersøkelser må påregnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Integrert oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående komfyr og kjøleskap.Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under del av overskap. Kjøkkenøy.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak er montert over plass til komfyr.



Funksjonstest, kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

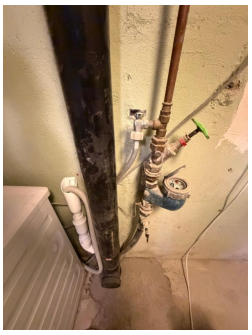
Beskrivelse

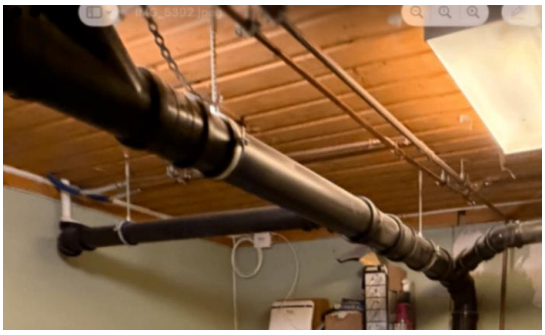
I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i kobber/metall og plast rør-i-rør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannføringer har økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2002. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Bereder ble etablert før gjeldene krav. Ved eventuell utskiftning av varmtvannsbereder skal det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett i 1. etasje, åpent ledningsnett i kjeller. Sikringsskapet er plassert i trappesjakt.

Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av DLE (Det Lokale Eltilsyn) 01.02.2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

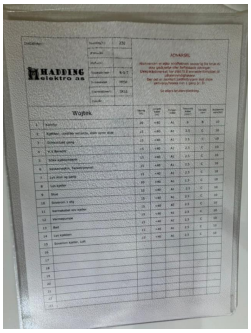
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og en røykvarsler i hver etasje.

Andre installasjoner

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet fiber fra Bruse.

Oppvarming generelt

Beskrivelse
Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner, elektriske varmekabler i gulv og luft-til-luft varmepumpe.
Elektriske varmekabler i gulv for bad i 1. etasje og disponibelt rom mot nord-vest i kjeller.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er usikkert om grunnmursplast er etablert for hele boligen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Forhøyede fuktverdier og/eller indikasjoner på fukt mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser for å kartlegge årsak til registrert fuktpåkjenning anbefales utført.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

• Takvann bør ledes bort fra grunnmurskonstruksjon da dette gir økt belastning på fuktsikring/drenering.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur/kjellermur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene. Lokale utbedringer av murpuss må påregnes.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

• Eier opplyser:
Det er tidvis problemer med overvann som renner fra veien og inn på eiendommen. Forholdet er meldt til kommunen.

• Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde snø utløp, snøskred. Risikoscore 2, der 6 er høyest risiko.

Konsekvens/tiltak

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller og fuktpåkjenning for tilliggende konstruksjoner. Terrengjusteringer må påregnes.

• Videre oppfølging med kommunen vedrørende overvann må påregnes.

• Reell fare for aktsomhetsområde er trolig ikke utredet, men må påregnes utredet ved eventuelle bygg- og anleggstiltak. Det anbefales videre undersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger. Synlig vannrør i plast. Ukjent type avløpsrør.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre tomteforhold

Beskrivelse
Det ligger vann og kloakkledning over deler av tomten. Videre undersøkelser må påregnes.

Tinglyste forhold: Erklæring/avtale, Bestemmelse om vann/kloakkledning, Overført fra: Knr:0616 Gnr:77 Bnr:1 Fnr:17

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred og aktsomhetsområde snø utløp, snøskred. Risikoscore 2, der 6 er høyest risiko.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å installere sotlukestein innenfor sotluke. Dette gjør at krav til ubrennbart materiale går fra 300 mm til 50 mm (Leca sotlukestein for elementpipe).
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Reell fare for aktsomhetsområde er trolig ikke utredet, men må påregnes utredet ved eventuelle bygg- og anleggstiltak. Det anbefales videre undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

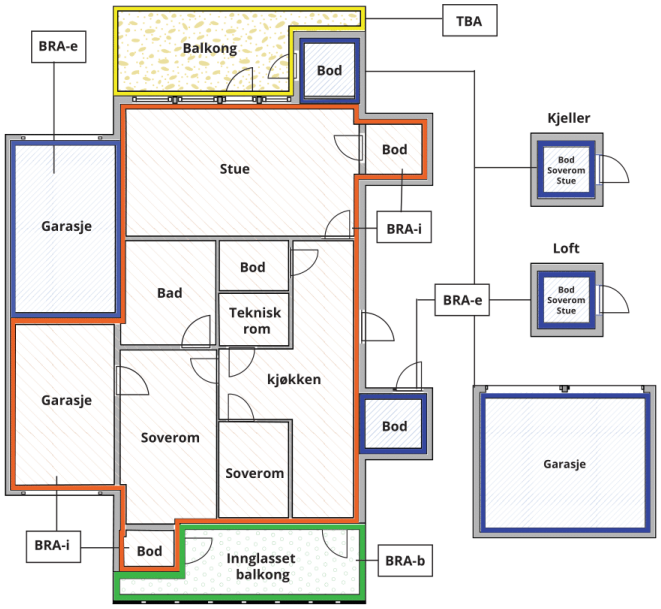
Hva er måleverdig areal?

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)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	90	13		103	40
Kjeller	82			82	
SUM	**172**	**13**			**40**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, gang	Garasje	
Kjeller	Disponibelt rom, disponibelt rom, disponibelt rom, vaskerom, bod, trapperom, kjellerentré		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt ca. 2,37 m. 2.34 m for bad.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt mellom 2,24 og 2,28 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Veranda 28 m².
Platting ved inngangsparti 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avvik fra byggemeldte tegninger:
1. etasje:
Entré er flyttet til tidligere soverom mot sør-øst.
Bad og wc på opprinnelige tegninger er bygget som ett bad. Ett vindu er fjernet. Mindre vindu er satt inn for det andre.
Inntegnet vaskerom er i dag gang.
Inntegnet vindfang er i dag utvidelse av stue.
Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
Pipe er flyttet i forhold til byggemeldte tegninger.
Veranda er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.
Garasje har kun ett vindu mot sør, inntegnet flere vinduer for garasje på byggemeldt tegning.
Kjeller:
3 stk. vinduer mot øst er ikke etablert.
Det er satt inn vindu mot nord i disponibelt rom mot nord-øst.
Det er satt inn vindu mot nord og vest i disponibelt rom mot nord-vest.
Det er etablert kjellerdør for tidligere vindusåpning mot vest.
På byggemeldt tegning har kjelleren følgende rom: matbod, bod, disponibelt. Rominndeling består i dag av: 3 stk. disponibelt rom, vaskerom, bod/disponibelt rom, trapperom, kjellerentré.

Kjøper oppfordres til videre undersøkelser vedrørende lovlighet av nevnte avvik.

Det foreligger ferdigattest for boligdel.
Bolig er byggemeldt 11.11.1974
Tillatelse er gitt den 23.01.1975 i sak 12/75
Garasje er byggemeldt 15.07.1977
Tillatelse er gitt den 01.09.1977 i sak 455b/77

Takstmannens kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Endre Lie	Takstingeniør
	Wojciech Grzegorz Szlapka	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	287		0	920.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olsgårdvegen 9

Hjemmelshaver
Szlapka Wojciech Grzegorz

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende
bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Erklæring/avtale, Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0616 Gnr:77 Bnr:1 Fnr:17

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.10.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*