

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Åbøvegen 122 , 3890 VINJE
 VINJE kommune
 gnr. 33, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 21.06.2026

Oppdragsnr.: 20349-1921

Eiendomsverdi ref nr: DP7988

Autorisert foretak: BTE AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Åmot.
Eldre bolig som fremstår vedlikeholdt/oppgradert opp gjennom
årene og sist i 2023/24 med overflater, bad og kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

TEGNINGER:

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

FERDIGATTEST:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972.

Takhøyde:

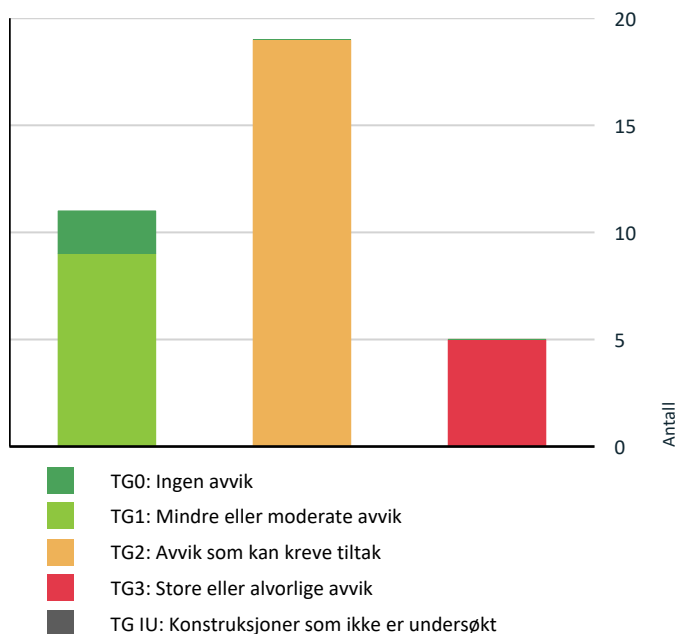
Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.

Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,22 m.

Høyde i kjeller er målt til ca 1,92-2,00 m.

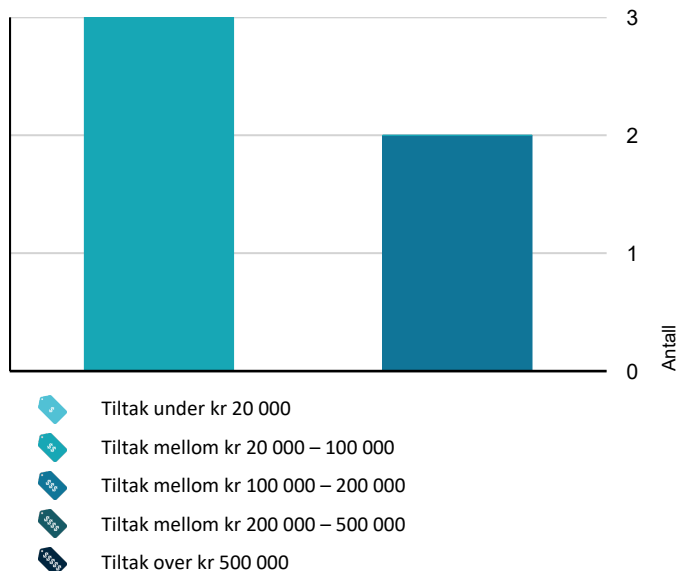
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten. Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler.

Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.

Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.

Om kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp.

Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdelers faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.

Om selgers opplysningsplikt

Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper, også forhold selger ikke nødvendigvis kjenner til. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmegler.

Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandaer med trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse
Våningshus

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og tilbygget.

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygg

1995 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 1970 og 1990-tallet med stålplatetak. Pannebord og vindskibord i beiset utførelse. Tak er inspisert med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Takplater med avflassing i overflate og korrosjon i overflater. Takplater har generell slitasje i overflate som følge av brukstid.
- 2. Festematriell med uttrekk, bør etterstrammes for å ivareta tettefunksjon rundt festematriell.
- 3. Vindski med råtedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med utskifting av den eldste taktekking på kort sikt. Undertak med levetid over 60 år vil ha svakheter. Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst.



Taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Taknedløp ført til terreng.
Stigetrinn etablert til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.
- 2. Det mangler snøfangere på taket.
- 3. Nedløp og renner mangler ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. Manglende bortledning av vann kan gi bygningskader på underliggende deler av bolig, Ny eier bør lede takvann bort fra bolig.
- 2. Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskafe samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.
- 3. Nedløp må monteres.
- 4. Ny eier bør skifte renner, nedløp, snøfangere og stigetrinn ved skifte av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

YTTERVEGG.
Yttervegg består dels av grovt reisverk og dels av bindingsverk. Yttervegg med innvendig plater/panel.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående panelkledning med vannstokker. Kledning stedvis malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Kledning fremstår stedvis med slitasje og sprekker. Manglende vedlikehold av kledning kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledningen. Over tid kan dette også medføre skade på underliggende konstruksjoner og økte kostnader til utbedring.
- 2. Yttervegg er svakt ventilert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Avvik kan medføre økt varmetap og energibruk, fukt og kondensproblemer og materielle skader fra gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1. Ny eier må regne med utskiftinger av kledning med skader og vedlikeholde overflater.
2. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever yttervegg oppgradering

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Sperretak med takbord. Kaldtloft er etterisolert. Kaldtoft med tilgang via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
2. Isolasjonen og dampsperre er fraværende eller gammel og slitt. Dette vil medføre varmetap i boligen.
3. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Ønskes full visshet om tilstand må luke åpnes for tilkomst. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer men fuktmerker og eldre skader ble registrert på kaldtloft. Erfaringsmessig vil takkonstruksjon fra 1950-tallet ha svak ventilasjon og tetthet og dermed økt skadefrekvens.
4. Registrert flyvehull i form av skadedyr i konstruksjonen samt spor av mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Grunnet datidens dimensjonerende snølast må det påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.
2. og 3. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever takkonstruksjon oppgradering.
4. Det anbefales kontroll av skadedyrsfirma for avklare aktivitet og type skadedyr.



Kaldtloft

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 1978, 1981 og 1995. Vindu på kjøkken er skjult bak kjøkkeninnredning men synlig fra utsiden.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er registrert slitasje i lås og hengsler på vinduer. Dette kan medføre redusert funksjon, mangelfull lukking og noe økt luftlekkasje.
2. Karmene og ramme er slitte og det er sprekker og fuktskader i trevirket. Det ble ikke registrert punkterte vindu på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier må regne med justering, smøring eller utskifting av beslag, eventuelt skifte av vinduer på sikt.
2. Ny eier må regne med utskiftinger av vinduer på sikt.

Dører

Beskrivelse

2 stykk ytterdører i malt utførelse med enkelt glass. Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 1995.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ytterdører med svak isolering og tetting som vil gi luftlekkasje og varmetap i bolig.
2. Det er registrert slitasje i lås og hengsler på verandadør. Dette kan medføre redusert funksjon, mangelfull lukking og noe økt luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør skifte eller vedlikeholde dører.

Kjellerdører

Beskrivelse

2 stykk kjellerdører i panel utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdører med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellerdører med råte

Verandaer med trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregnert bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbord med sprekker og rekkverk med skjevheter og avflassing overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør vedlikeholde som følge av forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økte skader og redusert brukstid. Råte i søyler kan føre til ytterligere skader, som utvidelse av sprekken og svekket bæreevne. Ny eier må utføre utskiftinger av bærende søyler.

! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget yttertrapp av betong med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Trapper og murverk med skader i skifer.
2. Bærende tresøyler med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i murverk og råte i søyler kan føre til ytterligere skader, som utvidelse av sprekken og svekket bæreevne. Ny eier må utføre utskiftinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på skifer og råte i søyle

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER PÅ INNSENDIG TAK.

Beskrivelse: Panel og takess.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG GULV.

Beskrivelse: Furubord, vinylbelegg og laminat.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG VEGG.

Beskrivelse: Panel.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen dersom selger ikke har opplyst om noen spesielle skjulte forhold. Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.

Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 30 mm høydeforskjell i gang.

1. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.

Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 15 mm høydeforskjell i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe beslått med takhatt over tak.

Innvendig pipe tilkoblet peisovn.

Ingen kjente pålegg fra feiervesenet ifølge eier.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har synlig grunnmur mot terreng. Hulltaking er ikke utført da grunnmur er av mur eller betong, en vegg med panel montert direkte på innvendig mur. Det er utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk på muroverflater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktsøk utført av takstmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegg med synlig mur:

Det er fuktighet i nedre del av murvegger og betonggulv i kjeller.

Fuktighet har medført løs puss og saltutslag på muroverflater. Fuktsøk viser moderate verdier med økende verdier på grunnmur mot betongdekke.

Årsak:

Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn.

Konsekvens/tiltak

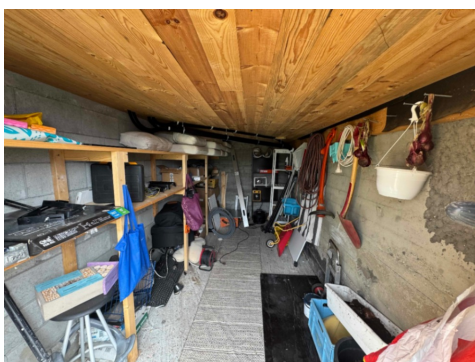
- Tiltak:

SPESIFIKK INFORMASJON:

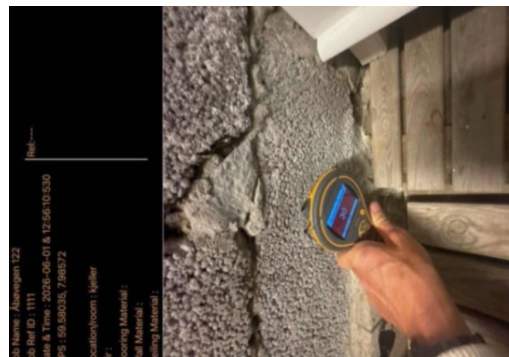
Dersom kjeller skal i fremtiden benyttes som uinnredet rom og uten bruk av trevirke kan installasjon av krypromsavfukter vurderes montert. Dette gir erfaringsmessig god effekt.

GENERELL INFORMASJON:

Utforede konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen kan være etterisolering og utforing av vegg i kjeller. Etterisoleres denne, flyttes den kritiske temperaturen for kondens innover i konstruksjonen. Legger man på 10 cm, flyttes duggpunktet (vanndamp blir til vann) så mye at kondenseringen vil skje mellom isolasjon og mur. Man har dermed konstruert et lite drivhus for sopp og mugg. Ofte kan det være hensiktsmessig å pusse grunnmur uten å foreta seg innvendig etterisolering. Det vil være mest hensiktsmessig å isolere fra utsiden ofte i kombinasjon med skifte av drenering. Da vil en trekke duggpunktet utover i konstruksjon.



Rom under terreng



Fuktsøk med fuktighet på grunnmur

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er ett mindre kryprom under bolig. Kryprom har ikke tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kryprom vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og skjulte skader. Drenering, bortledning av takvann, og utvendig terrengfall har svakheter og dette vil øke faren for utilsiktet fukt og skjulte skader i kryprom. Tilkomst må etableres til kryprom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig 90 graders malt trapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 100 cm.

Åpninger målt til 15 cm.

Bredde målt til 83 cm.

Innvendig fri høyde ok.

Håndløper mangler på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Trappen har avvik på krav til håndløper og rekkverk i bunn av trapp.
2. Trinn med sår og riper i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til at trapper skal ha håndløper. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.
2. Trinn kan pusses og behandles for å fjerne sår og riper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilert dørblad med terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/wc fra 1980-tallet.
Vaskeromsgulv med vinylbelegg på gulv.
Respateksplater og panel på vegg og plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servant, wc og vaskemaskin.
Rommet er naturlig ventilert.
Vaskerom uten dokumentasjon.
Vaskerommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet er i daglig bruk. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i NS3600 og at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid og rommet er under oppgradering. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom/wc

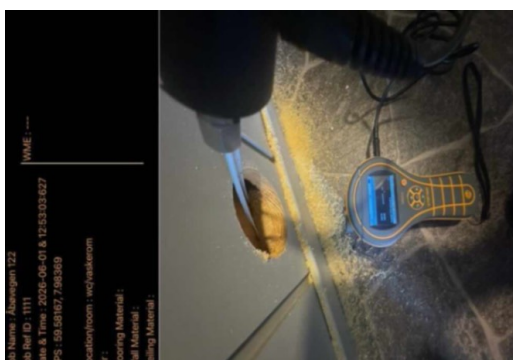
1. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Fuktsøk utført av takstmann



Fuktmåling uen fuktighet

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og mdf-panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnisje.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom er utført av fagfolk uten dokumentasjon på membran.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



Bad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet har flis og panel på vegger og mdf-panel på innvendig tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegger i våtsone ved vask er ikke fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes for å unngå risiko for fuktskader. Dersom skader blir synlig bør vegger oppgradert med fuktbestandig løsning og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulv med flis på gulv.
Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Gulvet har svakt fall mot sluk og fallforholdet er ikke tilstrekkelig.
 2. Flis med bom (hulrom under flis). Bom i flis har ikke medført synlig skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1. Det er ikke behov for utbedringstiltak da det er fall i våtsone men øvrig gulv har varierende fallforhold. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk.
2. Ved videre personbelastning, kan skader oppstå på flis som har bom.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrist etablert i våtsone. Smøremembran utført av fagfolk uten dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon mangler men membran er utført av fagfolk, ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran kan ha svakheter som ikke lar seg kontrollere som følge av manglende dokumentasjon. Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

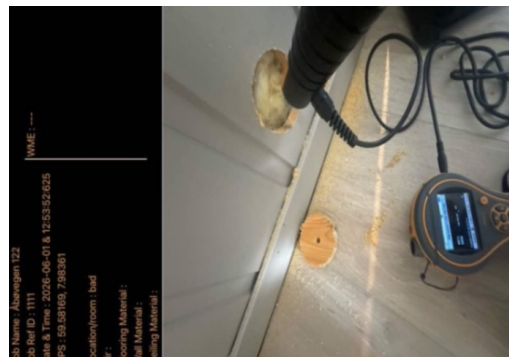
2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra soverom.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uen fuktighet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2024. Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komposittkum med ett grep blandebatteri. Panel på vegg under overskap. Integrrert kjøleskap, komfyr med platetopp, mikroovn og oppvaskemaskin. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne vannrør av kobberør. o
Vannrør til bad og kjøkken av rør i rør fra 2023.
Stoppekranen er kjeller.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
2. Vannrør i kjeller er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager eller kondensere på varme dager.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg og ny eier bør skifte vannrør ved oppgradering av vaskerom/wc.
2. Vannrør i krypkjeller kan medføre fare for frostskaider på rør med risiko for lekkasje og vannskade. Ny eier bør vurdere tiltak som etterisolere, bruk av varmekabel eller permanent frostfri løsning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plastrør.
Bunnledninger og sluk i kjeller av eldre støpejernsrør.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør av støpejernsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via vinduer og dører i åpen stilling. Mekanisk ventilering av kjøkken og bad. Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra fra hva som var normalt under oppføringsstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 L fra 2000 montert i kjeller.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
2. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannstank bør skiftes samtidig med øvrig vvs.
2. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift men det er ingen krav.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med ulik alder.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 15 kurser.

63 Amp hovedsikring.

Det foreligger dokumentasjon på anlegg fra 2021-2024 i boligmappa.no

Det foreligger ikke dokumentasjon på eldre anlegg da dokumentasjonskravet ble gjeldende i 1999.

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.
Elektriske komponenter på el-anlegg har ulik alder som følge av utskiftninger opp gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at fagmann har oppført alt av el-anlegg men det er ikke dokumentasjon på alle installasjoner.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon eller innhenting av dokumentasjon fra utførende. Ved elektrisk kontroll bør ny eier påregne utbedring og utskifting av eldre komponenter med eventuelle avvik.



EL-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen drenering som følge av normal byggemetode på 1950-tallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på fuktmålinger i kjeller og observasjoner. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrigt paragraf: rom under terreng).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, betongblokker og natursteinsblokker med spekkfuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Grunnmuren har løse spekkfuger.
2. Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold av muroverflater. Dersom skaden ikke utbedres vil murverk brytes ned og økte skader vil oppstå.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt bolig med plen og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis manglende fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør utføre terrengjustering for å oppnå tilfredstillende fall fra bolig. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vanninntak fra privat ledning av plast fra borehull fra 2010 med trykktank og renseanlegg i kjeller.
Avløpsledning fra kommunal ledning av plast.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten av borevannet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkvalitet er ikke kontrollert, vannprøver bør sendes til laboratorie for test.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen ytterlig opplysninger om HMS.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

1. Radon

Avvik: Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens: Det kan forekomme forhøyede radonnivåer som over tid kan medføre helseskade for brukerne.

Tiltak: Det anbefales radonmålinger.

2. Utvendig rekkverkshøyde på trapp og veranda.

Avvik: Rekkverkshøyde er under dagens krav til høyde og mangler ved trapp.

Konsekvens: Fare for fallulykker. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

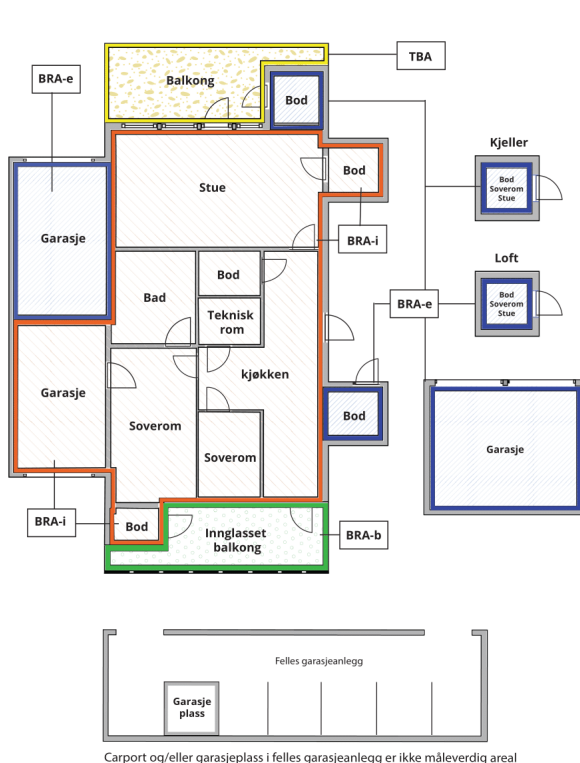
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	37
2. Etasje	68			68	
Kjeller		36		36	25
SUM	146	36			62
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, vaskerom/wc, stue, bod, vindfang, entré/gang		
2. Etasje	Gang/trapperom, 4 soverom, bad		
Kjeller		Boder	

Kommentar

GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE

Platting, veranda og inngangsparti på 62 m² er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

Utvendig boder i kjeller på ca 36 m² er medtatt i areal utregningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER:

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

FERDIGATTEST:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972.

Takhøyde:

Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.

Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,22 m.

Høyde i kjeller er målt til ca 1,92-2,00 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Ånond Ringhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	33	1	0	0	691161.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åbøvegen 122

Hjemmelshaver

Vadder Ingrid, Ringhus Ånond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Åmot.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten

Landbrukseiendom med arrondert tun.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	20.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ren 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DP7988>

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