

Tilstandsrapport



Enebolig



Gaustad 34, 5919 FREKHAUG



ALVER kommune



gnr. 339, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 15234-1841

Referansenummer: IB1425

Foretak: Kleivdal Taksering AS

Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



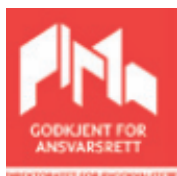
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Terje Kleivdal
Uavhengig Takstingeniør
terje@kleivdaltaksering.no
907 23 878



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 fuktøk.

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer, kjeller, 1. etasje og loftetasje.
Innvendige veggplater og isolasjon er fjernet.
Innvendige himlingsplater og isolasjon er fjernet.
Alle våtrom er ribbet ned og må bygges opp på nytt.
Røropplegg og deler av el. anlegges må fornyes.
Det har vært mye mus og rotter inne i bygningen over lengre tid, så det er mye som må rehabiliteres på dette bygget.
Det er laget flere befaring/reklamasjonsrapporter på bygningen.
Alle disse rapportene må leses.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrin er montert. Snøfangere er montert.
Yttervegg i opprinnelig hytte av betong blokkstein, utført med bindingsverk på innside og utside.
Utvendig liggende kledning, innside malte plater.
Tilbygg med kjøkken og soverom.
Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Tilbygg Stue og loft.
Yttervegger av isolert bindingsverk. vindtette plater og liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av takstoler/sperrer og brettex plater.
Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer.
Loft.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Teak hoveddør med trekarmer, 3 stk malte balkongdører av tre i trekarmer.
Loft.
Malt balkongdør av tre i trekarmer med vindusfelt.
Terrasse med utgang fra spisestue av trebjelkelag og spaltegulv, trekkverk, rekkverkshøyde 89 cm, 123 m²
Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag og spaltegulv, tre rekkverk, rekkverkshøyde 89 cm. 8 m².
Altankassetter mellom bjelkene.
Utvendig betongtrapp
Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Fliser.
Vegger: Pusset og malt mur, forøvrig er veggplater fjernet, det er synlig stenderverk. Betongvegger i garasje.
Himling: Takplater, himlingsplater er fjernet i flere rom, Synlig isopor i garasje.
1. etasje.

Gulv: Fliser og laminatgulv.
Vegger: Malte plater, malt panel, veggplater i flere rom er demontert.
Himling: Takplater, spotter i flere rom.
Loft.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Takplater.
Garasje.
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Betongvegger.
Himling: Betongdekke, synlig isopor i garasje og utv. teknisk rom (Biovac rom).
Tilbygg mot nord: Betonggulv i 1.etasje.

Loft.
Trebjelkelag.
Betongdekk i 1. etasje over garasje.
Mursteinspipe, montert innvendig stålrør i pipen, pusset over tak, vedovn i kjeller og stue.
Flere rom i kjeller.
Gulv: Fliser.
Vegger : Blokkstein, murstein og bindingsverk på innsiden.
Kjellertrapp.
Malt trapp med beiset trinn.
Formpressede innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Belegg oppbrett, veggplater er fjernet.
Himling: Takplater er fjernet.
Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.
Vaskerommet på totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Bad
Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Belegg oppbrett, veggplater er fjernet.
Himling: Synlige bjelker, takplater er fjernet.
Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.
Ventilasjon: Opplegg for elektrisk veggvifte(er fjernet), ikke luftespalte under dørblad.
Badet må totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning er fjernet.
Ikke montert ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Malt panel.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Klosett og servantsksp.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu, ikke

Beskrivelse av eiendommen

luftespalte under dørbblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Stoppekran på tekniskrom.

Avløpsrør av plast

Naturlig

Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft.

Biovac Renseanlegg montert i utvendig bod.

Det er betonggulv med sluk, vegger og himling av betong.

Naturlig ventilasjon via veggventil.

200l beredr plassert på tekniskrom

Varmepumpe i kjeller

Varmepumpe i 1. etasje

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og steinmasser

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

Hovedbygg.

Grunnmur av betong blokkstein, pusset utvendig.

Tilbygg mot nord.

Grunnmur av betong.

Tilbygg mot sør

Grunnmur av betong.

Forstøtningsmur ved inngangsparti

Det er litt flatt terreng på noen sider av bygningen.

Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Terrasse 1. etasje. Det mangler rekkverk deler av terrassen, rekkverkshøyden er 89 cm.

Innvendig trapp, deler av rekkverket og håndløperen er demontert.

Forstøtningsmur: Det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav?

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

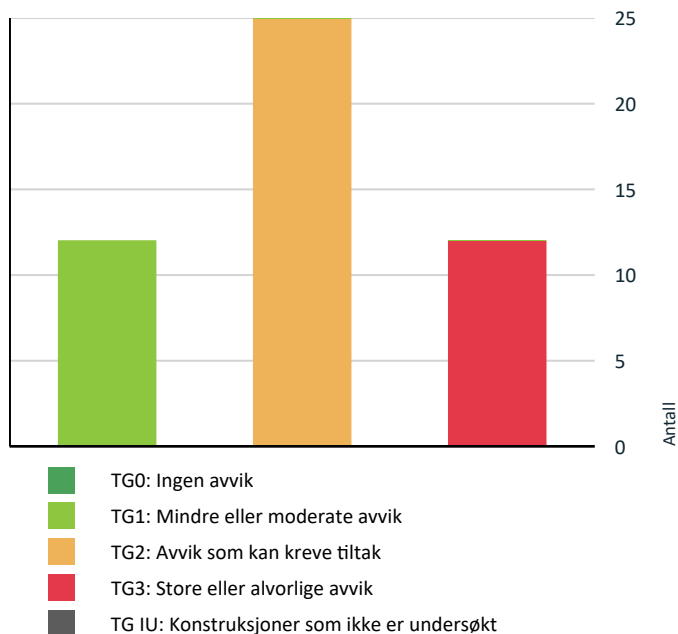
Enebolig

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

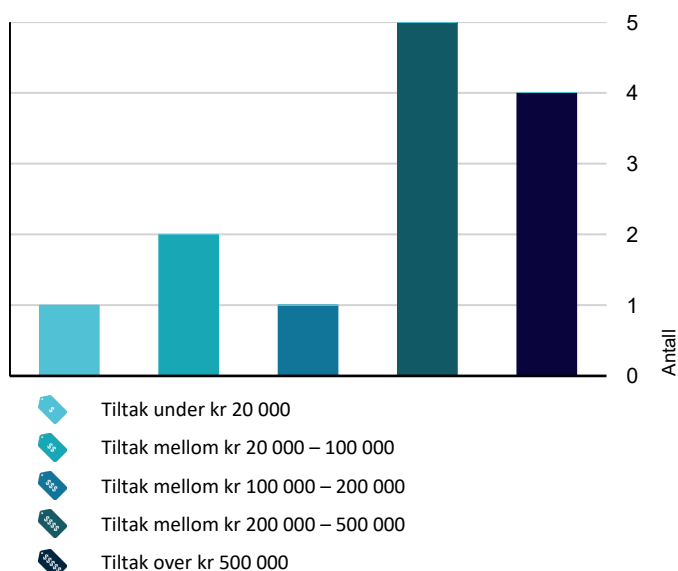
Rominndeelingen stemmer ikke helt med tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 4 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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 > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Eier

Standard
Dårlig stand

Vedlikehold
Bygningen må rehabiliteres

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg mot nord
2000	Tilbygg	Utvidet kjøkken mot øst
2008	Tilbygg	Påbygget 2. etasje

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mose på taksteinen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosen på taksteinen bør fjernes.



Takstein, noe mose



Takstein, noe mose

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrin er montert.
Snøfangere er montert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Takrenner, stigetrinn til pipe og snøfangere

Tilstandsrapport



Takrenner, stigetrinn til pipe og snøfangere



Yttervegg

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i opprinnelig hytte av betong blokkstein, utført med bindingsverk på innside og utside.
Utvendig liggende kledning, innside malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Dekkklister over skjøter på kledning var fjernet på min befaring.
Kledningen er delvis malt på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må monteres, det ble oppdaget mye muse ekskrementer og urin i veggkonstruksjonen. Dette er fjernet.

Sjå tidligere befarringsrapport fra Rentox , datert 17.06.2024 og 16.08.2024.

Reklamasjonsrapport fra Rune Hestnes Taksering AS, 26.11.2024



Yttervegg i opprinnelig hytte.

! TG 1 Veggkonstruksjon - 3

Tilbygg Stue og loft.

Yttervegger av isolert bindingsverk. vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygg med kjøkken og soverom.

Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det ble registrert mye museskader i ytterveggene, innvendige plater er demontert, synlig isolasjon.

Dekkbord over kledningskjøter var demontert ved min befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

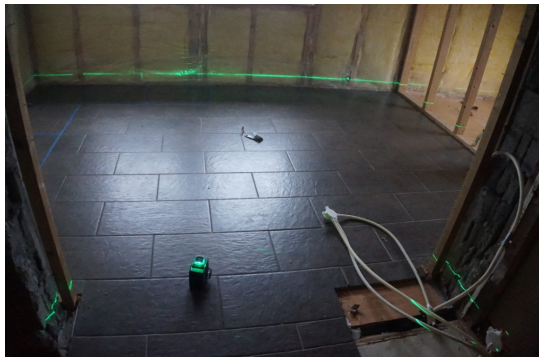
Innvendige plater var fjernet ved min befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Yttervegg fra innsiden

Tilstandsrapport



Overflater på vegger er fjernet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av takstoler/sperrer og brettex plater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Fuktmerker på Brettexplater mellom takstolene.

Det er ikke montert insekts netting i utstikkene på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres insekts netting på alle utstikkende på taket, slik at det ikke kommer mye insekter inn i bygningen.



Fukt/kondensmerker på Brettex plater



Takkonstruksjon.



Isolasjonene er ikke montert på plass igjen



Ikke montert insekts netting

TG 2 Vinduer

Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu i tilbygg.

Tilstandsrapport



Vindu i tilbygg.

TG 2 Vinduer - 3

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Åpning mellom vannbord og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vannbord under vinduene må festes bedre, slik at det ikke oppstår vanninntrengning under vinduene.

Karmene bør overflate behandles.



Vindu

TG 2 Vinduer - 3

Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Loft.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på loft.



Vindu på loft.

TG 2 Dører

Teak hoveddør med trekarmer, 3 stk malte balkongdører av tre i trekarmer.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Balkongdør i stue

Tilstandsrapport



Hoveddør



Balkongdør på kjøkken

! TG 2 Dører - 2

Loft.
Malt balkongdør av tre i trekarmer med vindusfelt.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra spisestue av trebjelkelag og spaltegulv, trerekkverk, rekkverkshøyde 89 cm, 123 m²

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

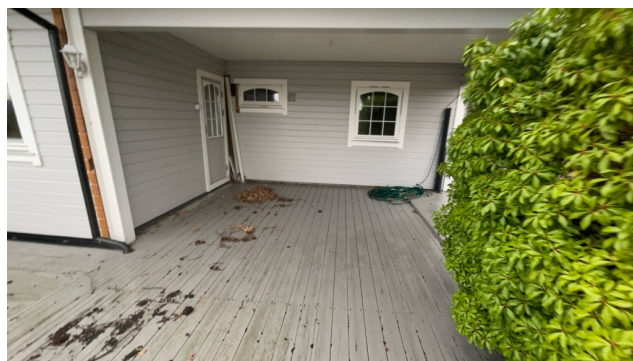
Det er påvist råteskader på noen av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet terrassebord må skiftes ut, det kan være fare for at noen trækker igjennom bordene og skader seg.

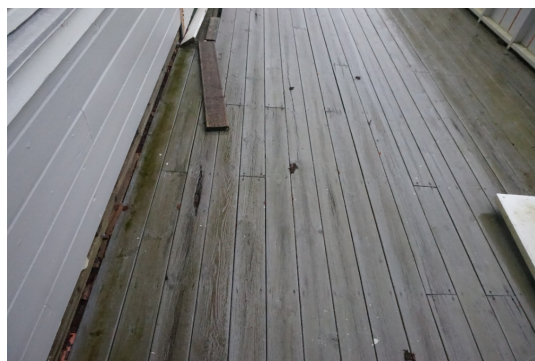
Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrasse



Ikke montert rekkverk.



Råteskadet terrassebord.

Tilstandsrapport



Råteskadet terrassebord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong medutgangfra soverom på loft av trebjelkelag og spaltegulv, tre rekkverk, rekkverkshøyde 89 cm. 8 m2.
Altankassetter mellom bjelkene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Balkong på loft



Balkong på loft.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp



Betongtrapp

TG 2 Andre utvendige forhold

Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svarte merker i innvendige vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sjekkes, kan tyde på liten ventilering.



Takvindu



Svarte merker på vinduskarmene

Tilstandsrapport



Takvindu



Svarte merker i vinduskarmen

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Kjeller.

Gulv: Fliser.

Vegger: Pusset og malt mur, forøvrig er veggplater fjernet, det er synlig stenderverk. Betongvegger i garasje.

Himling: Takplater, himlingsplater er fjernet i flere rom, Synlig isopor i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på vegger og himling er fjernet.

Noen av isoporplatene i garasje er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres nye, gulv, vegg og himlingsoverflater.

Knekte isoporplater bør skiftes ut med nye, slik at det ikke oppstår kondensskader

Kostnadsestimat: Over 500 000



Vegger i bod.



Yttervegger, merket der det har vært tettet hull.



Yttervegger, merket der det har vært tettet hull.



Knekte isoporplater

! TG 3 Overflater - 4

Tilstandsrapport

Garasje.

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Betongvegger.

Himling: Betongdekke, synlig isopor i garasje og utv. teknisk rom(Biovac rom).

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på vegger og himling er fjernet.

Synlige isoporplater i himling i garasje og utv. teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres nye, gulv, vegg og himlings overflater.

Knekte isoporplater bør skiftes ut med nye.

Det må monteres brannhemmende plater under isoporen, fordi isoporen utvikler farlige gasser ved brann.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Ikke tildekket isopor i garasje

TG 2 Overflater - 3

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Takplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremtidig bad er ikke ferdigstilt på gulv, vegger eller himling.

Isolasjon i vegger er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at alle overflater ferdigstilles og isoleres.



Vegger på fremtidig bad.



Ikke isolert vegg



Ikke isolert himling.

TG 3 Overflater - 2

1. etasje.

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Malte plater, malt panel, veggplater i flere rom er demontert.

Himling: Takplater, spotter i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere rom har ikke montert vegg og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

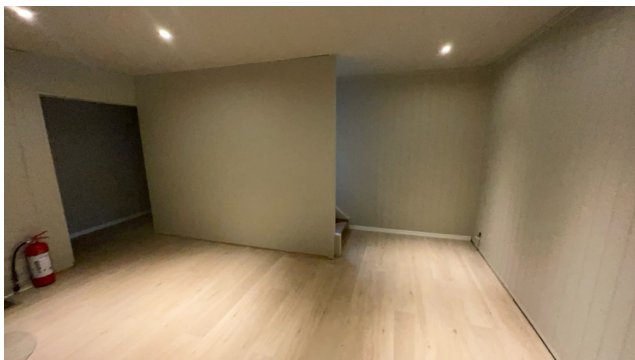
Det må monteres vegg og himlings overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Stue



Tv-stue



Veggplatene og himlingsplater er fjernet i flere rom



Entre

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbygg mot nord
Betonggulv.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

Loft.
Trebjelkelag.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

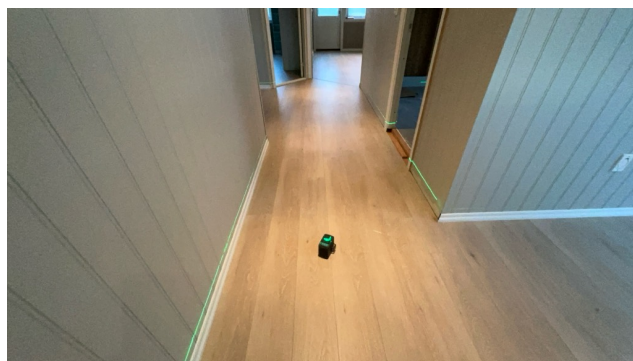
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 19 mm retningsavvik i gang.

Konsekvens/tiltak

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



Måling av retningsavvik

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Trebjelkelag i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak understøttelse av bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bjelkelaget må understøttes med drager.



Svak understøttelse av bjelkelaget

Tilstandsrapport



Svak understøttelse av bjelkelaget



Eldre bjelkelag



Fuktskadet trebjelke

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 4

Betongdekk i 1. etasje over garasje.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Måling av eventuelt retningsavvik

! TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, montert innvendig stålrør i pipen, pusset over tak, vedovn i kjeller og stue.



Vedovn i kjeller



Feieluke

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Fukt/saltutslag i kjeller



Stålrør i pipe.



Fukt/saltutslag i kjeller

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere rom i kjeller.

Gulv: Fliser.

Vegger : Blokkstein, murstein og bindingsverk på innsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er fuktutslag på yttervegger i flere rom i kjelleren.

Det må dreneres på nytt rundt deler av bygningen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fukt på vegger i kjeller



Fukt/saltutslag i kjeller

Innvendige trapper

Kjellertrapp.

Malt trapp med beiset trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av spilerverket er fjernet.

Eldre trapp

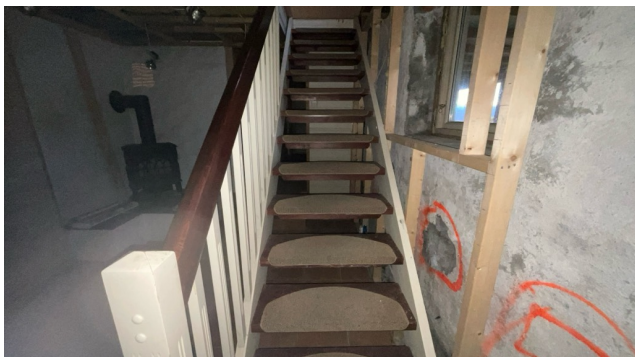
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spilene må monteres på nytt.

Trappen bør pusses opp.

Tilstandsrapport



Trapp



Det mangler litt rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører

Vurdering av avvik:

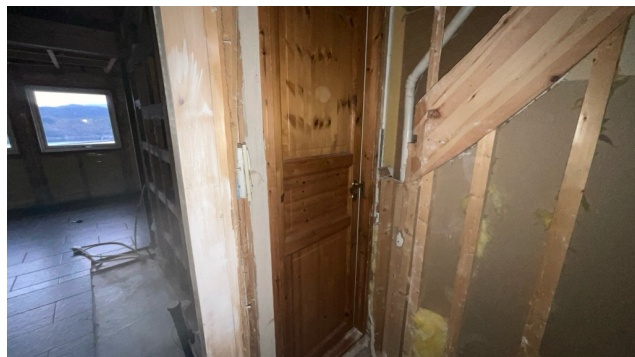
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad tar i karmen, vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendige dører



Ikke malt furudør

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Belegg oppbrett, veggplater er fjernet.

Himling: Takplater er fjernet.

Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

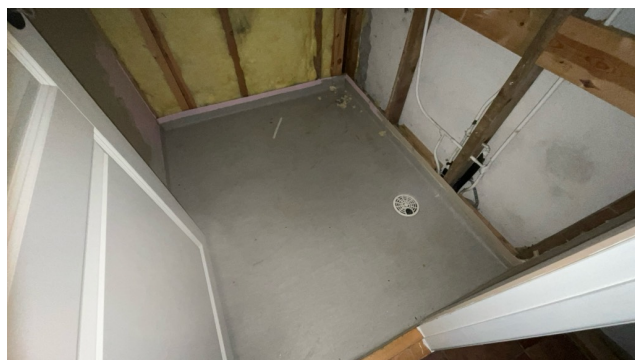
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

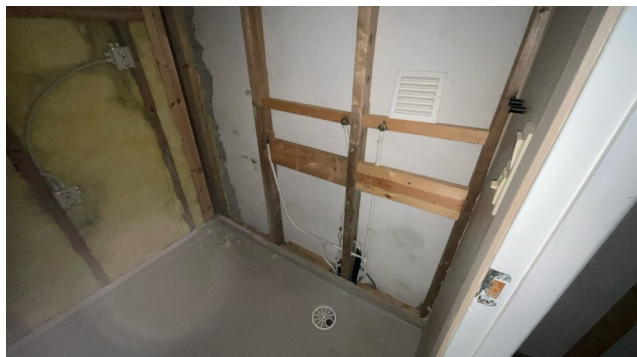
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulv på vaskerom

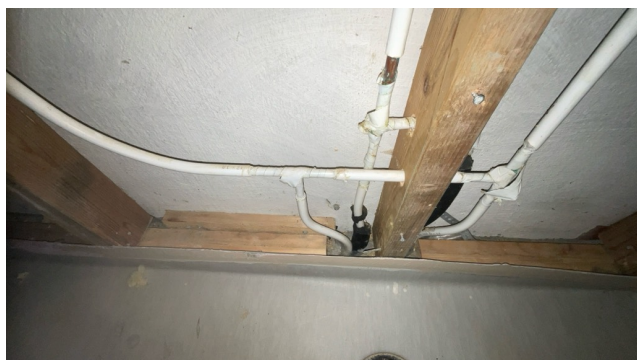
Tilstandsrapport



Vegger på vaskerom



Sluk



Røropplegg på vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet på totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

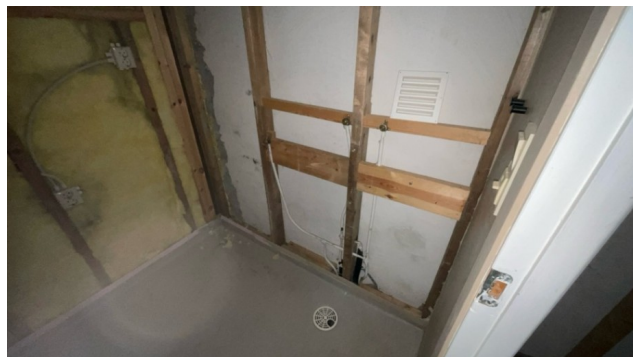
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

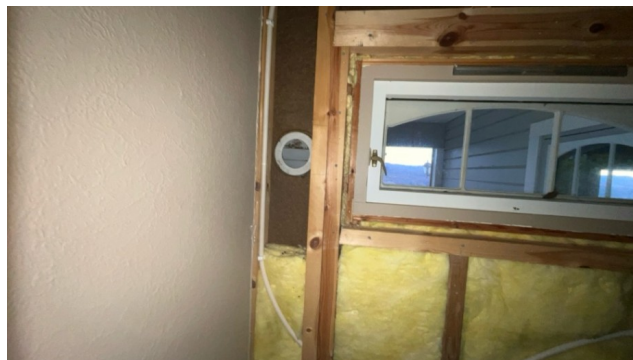
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele vaskerommet må oppgraderes



Synlige vegger



Synlige vegger

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Beleggoppbrett, veggplater er fjernet.
Himling: Synlige bjelker, takplater er fjernet.
Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.
Ventilasjon: Opplegg for elektrisk veggvifte(er fjernet), ikke luftespalte under dørrblad.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

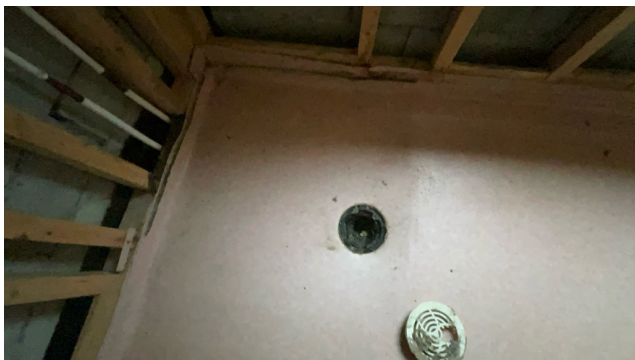
Tilstandsrapport



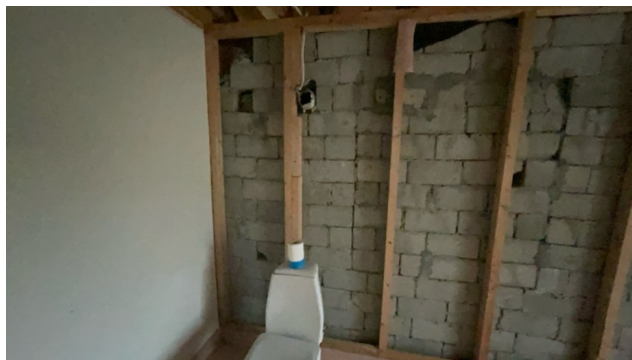
Veggplater fjernet



Bad, synlig vegg



Sluk



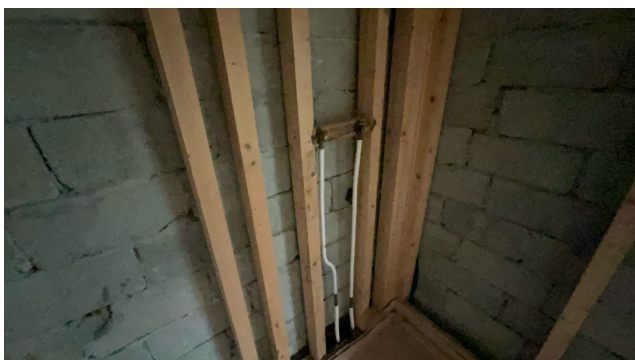
Synlige vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning er fjernet.



Røropplegg

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet må totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

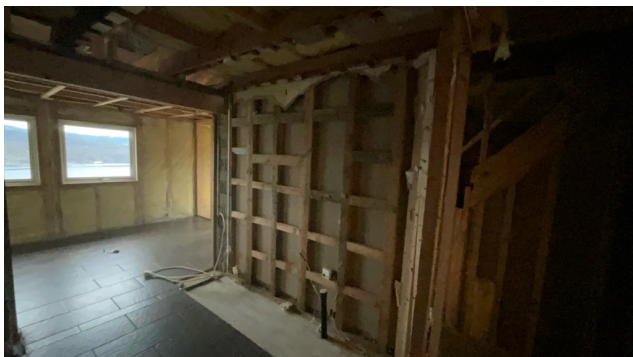
- Tiltak:

Hele badet må oppgraderes

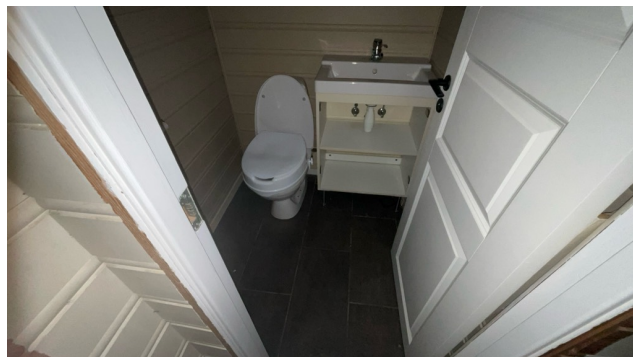


Tidligere kjøkken

Tilstandsrapport



Tidligere kjøkken



Toalettrom



Tidligere kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er fjernet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ny ventilator i fb. montering av ny kjøkkeninnredning

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Malt panel.

Himling: Takplater.

Sanitærutstyr: Klosett og servantsksp.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu, ikke luftespalte under dørrblad.

Vurdering av avvik:

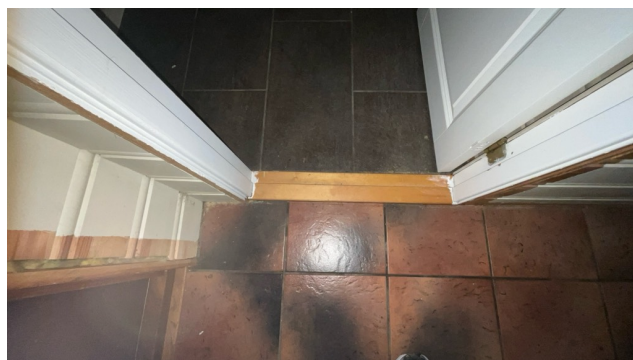
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Luftespalte i vinduskarm.



Ikke luftespalte under dørrblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran på tekniskrom.

Vurdering av avvik:

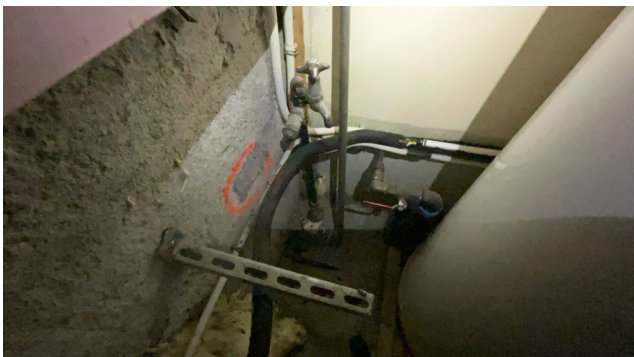
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

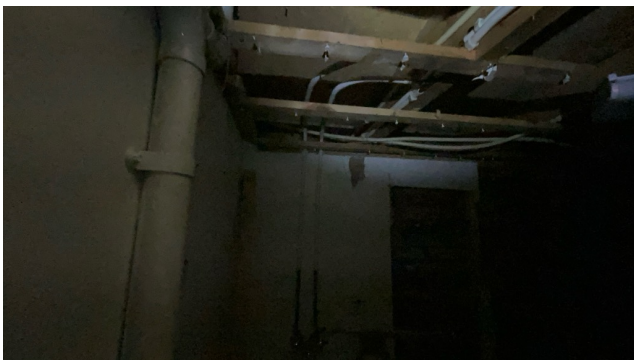
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Stoppekran



Rørlegg



Rørlegg



Rørlegg

⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

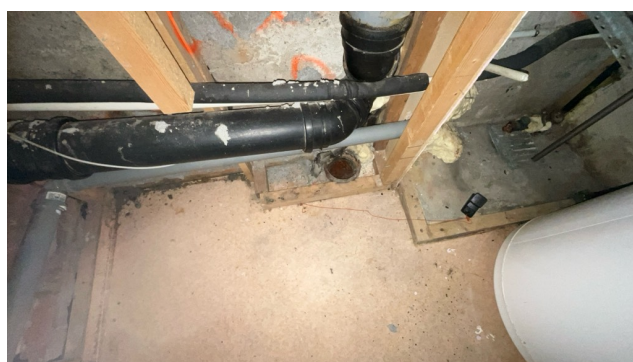
Avløpsrør på teknisktom er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tiltak:

Åpent avløpsrør må tettes, slik at ikke mus/rotter kan komme inn i huset.



Åpent avløpsrør i gulvet.



Åpent avløpsrør i gulvet.



Avløpsrør

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Ventilasjon

Naturlig

Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufterøret må føres over tak, det kan oppstå kondenskader på loftet og luktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lufterør avsluttet på loftet.

Andre VVS-installasjoner

Biovac Renseanlegg montert i utvendig bod.

Det er betonggulv med sluk, vegger og himling av betong.

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Biovac anlegget er montert iht. krav i 1993.

Mer enn 50% av forventet brukstid er oppbrukt, det kan komme utbedringskostnader på anlegget.

Det er ikke fall til sluk på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Biovac anlegget nærmer seg utskifting. Og da er det naturlig å bygge rommet med fall til sluk og gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Biovacanlegg



Sluk i gulvet



Venti i yttervegg

Varmtvannstank

200l bered plassert på tekniskrom

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Berederen er koblet til strømnettet via støpsel, det er krav om fast installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Berederen må tilkobles med en fast installasjon.



Bereder

! TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe i kjeller

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmepumpe, ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe er snart utgått på dato.



Varmepumpe i kjeller

! TG 1 Andre installasjoner - 2

Varmepumpe i 1. etasje



Varmepumpe

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 El. anlegget ble oppgradert i 1995 i 1. etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ifb. tilbygg mot sør og 2. etasje.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

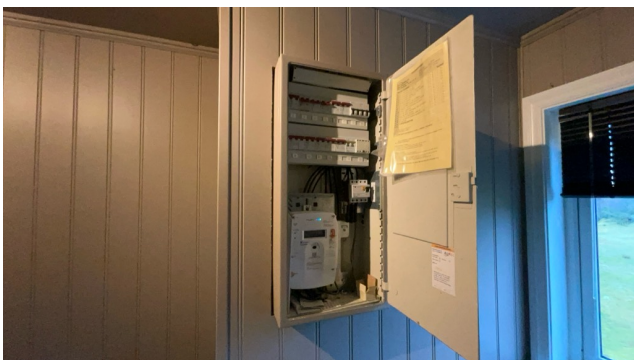
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en utvidet kontroll av el. anlegget siden deler av anlegget er fra byggeår.

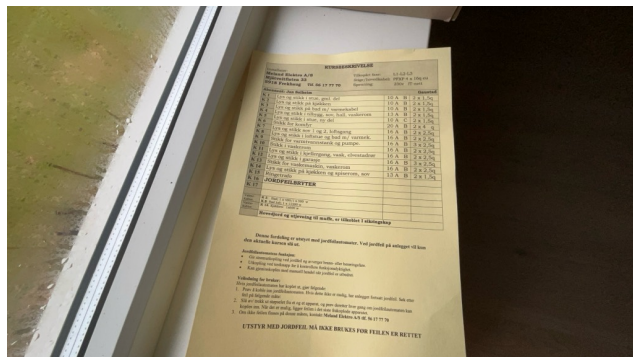
Generell kommentar

Eldre el. anlegg, deler av anlegget er frakoblet i forbindelse med demontering av innvendige overflater.

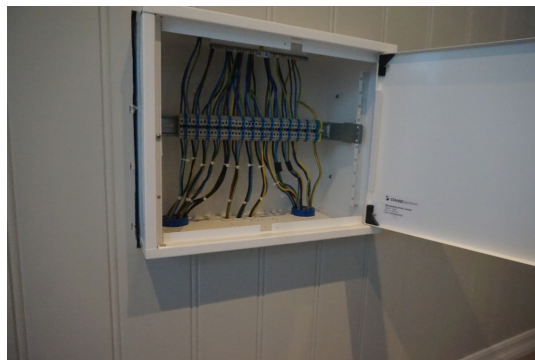
Hele el. anlegget må sjekkes og oppgraderes.



Sikringsskap



Kursfortegnelse.



Koblingsskap



Løse kontakt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og steinmasser

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fuktinntrengning gjennom grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygg.

Grunnmur av betong blokkstein, pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i puss på grunnmuren.



Grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg mot nord.

Grunnmur av betong.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2 - 3

Tilbygg mot sør

Grunnmur av betong.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Det er litt flatt terreng på noen sider av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Biovac anlegget er fra 1993, forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Det nærmer seg utskifting av Biovac anlegget



Biovacanlegg.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Terrasse 1. etasje. Det mangler rekkverk deler av terrassen, rekkverkshøyden er 89 cm. Innvendig trapp, deler av rekkverket og håndløperen er demontert. Forstøtningsmur: Det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav?

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen mot nord. Rekkverkshøyden er 89 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Ikke rekkverk på forstøtningsmur

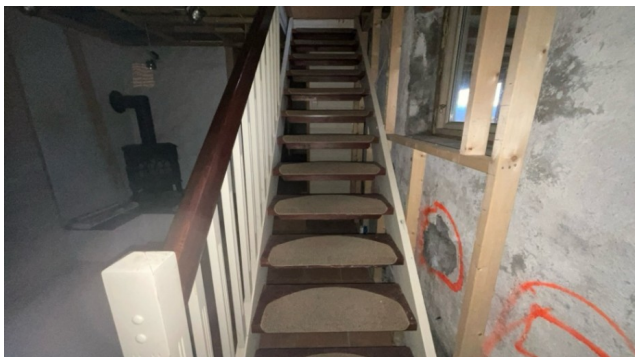


Åpning i rekkverket



Ikke rekkverk på terrasse

Tilstandsrapport



Ikke montert håndlist.

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

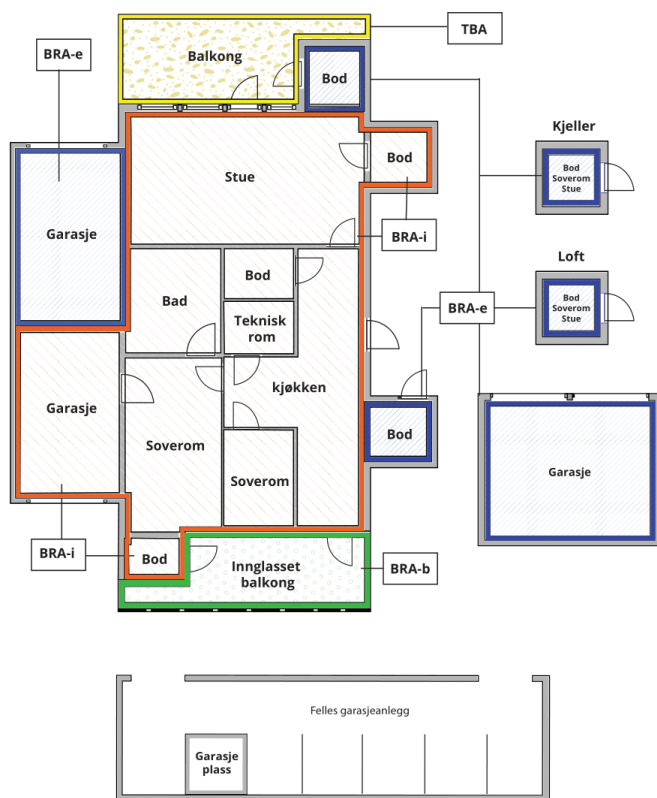
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	127			127	123
Loft	80			80	8
Kjeller	90			90	
SUM	297				131
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, tv-stue, toalettrom, soverom, mellomgang, kjøkken, stue, spisestue, bad, hall m/trapp, soverom 2		
Loft	Hall m/trapp, gang, soverom, soverom 2, loftstue, uinnredet bad		
Kjeller	Garasje, utv. tekniskrom, mellomgang, bod, bod 2, bod 3, hall m/trapp		

Kommentar

Romarealer.

Loft: Hall/trapp 21,7m², gang 6,8 m², soverom 13,1 m², soverom 15,2 m², loftstue 15,5 m², uinnredet bad 8 m².

1. etasje: Entre 6,9 m², toalettrom 1,7 m², vaskerom 2,4 m², soverom 6,7 m², gang 5 m², kjøkken 18,8 m², soverom 7,3 m², bad 8 m², Hall/trapp 6,2 m², stue 26 m², tv-stue 30,5 m².

Kjeller: Garasje 28,6 m², hall/trapp 13 m², gang 15,5 m², bod 11,5 m², bod 3,9 m², bod 4 m² og utv. tekniskrom 7,9m².

Takhøyder fra 1,91- 2,24, litt ulike gulvnivåer.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeelingen stemmer ikke helt med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Terje Kleivdal	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	339	16		0	1908.5 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Gaustad 34							
Hjemmelshaver Marholm Pia Sofie, Askeland William August							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet på Gaustad på Holsnøy i Alver kommune. gode solforhold, utsikt mot Radfjorden, ca. 15 minutters kjøring til Frekhaug senter og Knarvik senter.

Adkomstvei

Felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg

Regulering

LNF område

Om tomten

Opparbeidet tomt med grøntareal, prydbusker, beplantninger, platting og gruset innkjørsel og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Tidligere rapporter

1. Tilstandsrapport eierskifte, 07.01.2022 – innhentet i forbindelse med forrige salg.
2. E-poster og bilder fra RenTox
3. Befaringsrapport, 17.06.2024, RenTox
4. Avdekkingsrapport, 16.08.2024, RenTox
5. Reklamasjonsrapport, 26.11.2024, takstmann Rune Hestnes
6. Befaringsrapport, 19.02.2025, takstmann Heine Skage
7. Tilleggsrapport , 22.08.2025, takstmann Rune Hestnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Megler har levert dokumentasjon på eiendommen	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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