

Tilstandsrapport



Enebolig



Moveien 4, 3360 GEITHUS



MODUM kommune



gnr. 43, bnr. 173

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 21210-13628

Referansenummer: RM2230

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324



Drammen[Takstsent]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

Frittliggende enebolig på et plan oppført i trekonstruksjon. Det medfølger halvparten av garasjebygg som deles med naboeiendommen.

Boligen er opprinnelig bygget i 1971, og skal derfor være oppført iht byggeforskrift av 1969.

Bygget avviker derfor naturlig fra dagens standard når det kommer til forskrifts krav, innemiljø, energiøkonomisering etc

Boligens tilstand anses som normal ut fra byggeår og konstruksjon.

Det må likevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid, hovedsakelig som følge av alder og forventede levetider på bygningsdeler.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag består av stål.
Det er heldekkende pipebeslag over tak.
Beslagsløsning på isbord og vannbrett.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av takstoler
Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er av varierende alder, hovedsakelig fra 1982, med enkelte eldre vinduer fra ca. 1972.
Kjøkkenvindu er fra ca. 2003.

Standard inngangsdør er utført i tre. Utskiftet i nyere tid.
Terrassedør av tre med glassfelt. Dør på vaskerom er fra -72, og dør i stue er fra 2011.

Terrasse oppført i imp / behandlet treverk og terrassebord.
Det er vedlikeholdsfritt rekkverk i plast. Rekkverkshøyde 90 cm.
Fundamentert med støpte pilarer mot grunn og ståldragere.
Areal er ca. 16 m²

Trapp i stålkonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.
Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Sist kontrollert 16.11.2021, det ble ikke registrert avvik.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Vegger har eldre våtromsplater. Gulv har gulvbelegg og himling har Takess-plater. Badet har eldre sanitærutstyr og innredning med servant. Eldre plastsluk er registrert. Oppvarming skjer via varmelampe på vegg.
Det er målt ca. 13 mm fall mot sluk fra dør, samt registrert oppbrett ved dørterskel på ca. 4 cm. Badet har vindu i våtsone. Ventilering skjer via vindu, og det er ikke registrert annen ventilasjon eller tilluft til rommet.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.
Gulv har gulvbelegg. Vegger har malte plater og himling har Takess-plater. Eldre plastsluk er registrert.
Rommet har røropplegg for vaskemaskin.
Brannslange er plassert på vegg.
Det er registrert noe misfarging på gulvbelegget. Ved rørgjennomføring i etasjeskiller er det registrert sprekkdannelse og forhold som kan indikere utettheter rundt gjennomføringen.
Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm til dør mot kjøkken og ca. 5 mm til dør mot bod.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke skjult rørføring i vegg, men i etasjeskiller.
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormal fuktighet ved søk med fuktindikator på tilgjengelige overflater.
Risiko for skjulte skader vurderes som lav under disse forutsetningene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder
Liten skade på benkeplate registrert. Registrert noe skjolder i enkelte skap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant.
Rommet har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via spalte over dørbled.
Gulv har beleg, og vegger malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i krypkjeller.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte

Beskrivelse av eiendommen

normalt på befarings dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i boligen
Fungerte normalt på befaringstidspunkt
Ikke ytterligere kontrollert.
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

Åpent el anlegg i boligen.
Sikringsskap oppgradert til automatsikringer i 2017.
Det er fremvist faktura fra elektriker 1 AS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.
Dreneringen er fra 1971.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av
betong under grunnmur.
Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

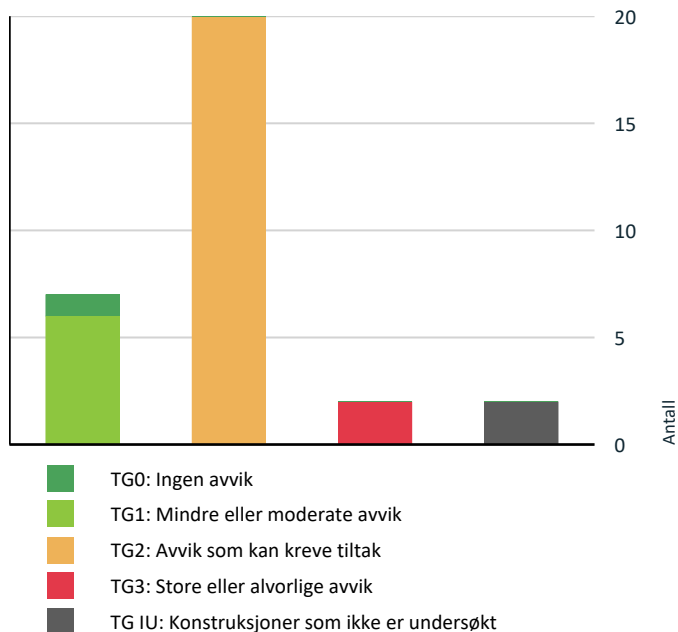
Enebolig

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

Fremlagte byggetegninger stemplet 1971 samsvarer i hovedsak med dagens bruk og planløsning.
Byggetegningene viser opprinnelig balkong med terrassedør fra soverom, noe som ikke stemmer med dagens løsning.
Det er videre registrert at terrassen er forlenget sammenlignet med opprinnelige byggetegninger.

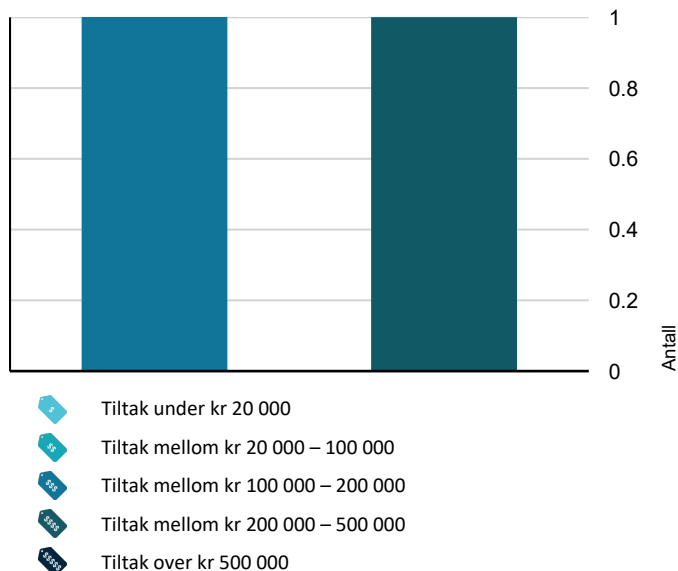
Sammendrag av boligens tilstand

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

Garasjebygg som deles med naboeiendom er ikke besiktiget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er opplyst å være ca. 20–30 år gammel.

Det er registrert svertesopp på forkantbord, og dette bør undersøkes nærmere og eventuelt vedlikeholdes.

Taktekking med asfaltshingel har en estimert teknisk levetid på 25 år, med referanse til Byggforsk/levetidstabeller, forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflakking er observert på beslagene.
Det er registrert rustdannelse på pipehatten for lufting av kloakk.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

En luftet kledning bidrar til å redusere fuktighet og kondensering ved å skape en ventilert luftspalte mellom kledningen.

Registrert begynnende råteskade ved hjørnekaske.

Stedvis hull i kledning / veggkonstruksjon etter tidligere gjennomføringer.

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Fuktskjolder er registrert rundt pipen.

Det anbefales å etablere gangvei på loftet for å lette adkomst og inspeksjon.
Det anbefales også å etablere loftsluke med nedfellbar stige.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på utvendig omramming rundt enkelte vinduer.

Alderen på vinduene tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 settes grunnet alder og slitasje på dør fra byggeår, med redusert tetthet og isolasjonsevne.

Det er ikke registrert utvendig beslag under nyere terrassedør. I stedet er det etablert trelist med registrerte fuktmerker.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe riss/sprekkdannelse i fundament som bør holdes under oppsyn.

Kan påregnes noe maling / vedlikehold

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

Det er avvik:

Trappen er plassert direkte mot grunnen.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering ut fra overflateavvik, slitasje og alder på overflater.

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

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

Kontrollerte rom:

- Det ble målt totalt 15-17 mm høydeforskjell i stue.
- Det ble målt totalt 10-12 mm høydeforskjell på kjøkken

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktmerker og saltutslag er observert i krypkjelleren.

Det er registrert noe mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i etasjeskiller.

Det er også registrert provisorisk understøttelse av avløpsrør, noe som kan medføre økt risiko for skader på rørene over tid dersom dette ikke utbedres.

Det ligger en del eldre byggematerialer i krypkjeller som bør fjernes.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Det er registrert noe mangelfull innfestning av avløpsrør i krypkjeller.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Varmtvannsbereider i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Det er registrert korrosjon/tæring og misfarging på toppen av varmtvannsbereider, samt tegn til tidligere fuktpåvirkning ved rør-/ventiltilkobling.

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Det er registrert stedvis sprekker, riss, saltutslag og partier med løs/forvitret puss.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Servant og toalett er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for behov for utskifting.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1971

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det kan påregnes oppgradering av enkelte bygningsdeler. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar

Ref. Modum Kommune

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er opplyst å være ca. 20–30 år gammel.

Det er registrert svertesopp på forkantbord, og dette bør undersøkes nærmere og eventuelt vedlikeholdes.

Taktekking med asfaltshingel har en estimert teknisk levetid på 25 år, med referanse til Byggforsk/levetidstabeller, forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader, da det kan oppstå svekkelser i tekkingen når forventet brukstid er passert.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag består av stål.
Det er heldekkende pipebeslag over tak.
Beslagsløsning på isbord og vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflakking er observert på beslagene.

Det er registrert rustdannelse på pipehatten for lufting av kloakk.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Avflakking på beslagene og rustdannelse på pipehatten tilsier at denne bør byttes for å forhindre videre forringelse og potensiell lekkasje.

Eldre beslag og nedløp bør følges opp og eventuelt skiftes ut.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

En luftet kledning bidrar til å redusere fuktighet og kondensering ved å skape en ventilert luftspalte mellom kledningen.

Registrert begynnende råteskade ved hjørnekasse.

Stedvis hull i kledning / veggkonstruksjon etter tidligere gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Råteskadet kledning og områder med hull bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjon mot fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader og svekkelse av veggens bæreevne.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av takstoler
Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskjolder er registrert rundt pipen.

Det anbefales å etablere gangvei på loftet for å lette adkomst og inspeksjon.

Det anbefales også å etablere loftsluke med nedfellbar stige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene rundt pipen, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales å etablere gangvei på loftet for å lette adkomst og inspeksjon, samt å montere loftsluke med nedfellbar stige for å sikre trygg og enkel tilgang.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder, hovedsakelig fra 1982, med enkelte eldre vinduer fra ca. 1972.

Kjøkkenvindu er fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på utvendig omramming rundt enkelte vinduer.

Alderen på vinduene tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres kontroll og justering av vinduer for å sikre funksjonalitet.

Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da alder og slitasje medfører økt risiko for varmetap, redusert komfort, trekk og kondensering på innvendige flater, samt økt vedlikeholdsbehov.

Begynnende råteskader på utvendig omramming bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Dører

Beskrivelse

Standard inngangsdør er utført i tre. Utskiftet i nyere tid.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år. Normal forventet brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er ca. 20–40 år.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør av tre med glassfelt. Dør på vaskerom er fra -72, og dør i stue er fra 2011.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes grunnet alder og slitasje på dør fra byggeår, med redusert tetthet og isolasjonsevne.

Det er ikke registrert utvendig beslag under nyere terrassedør. I stedet er det etablert trelist med registrerte fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av terrassedør fra byggeår på grunn av alder og slitasje, da redusert tetthet og isolasjonsevne kan føre til varmetap og økt fare for fuktinntrengning.

Det bør monteres utvendig beslag under den nyere terrassedøren i forhold til fukt og tetthet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i imp / behandlet treverk og terrassebord.

Det er vedlikeholdsfritt rekkverk i plast. Rekkverkshøyde 90 cm.

Fundamentert med støpte pilarer mot grunn og ståldragere.

Areal er ca. 16 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe riss/sprekkdannelse i fundament som bør holdes under oppsyn.

Kan påregnes noe maling / vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Riss og sprekkdannelser i fundamentet bør følges opp og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå forverring av skader og redusert bæreevne.

Maling og vedlikehold bør utføres jevnlig for å sikre lang levetid og hindre ytterligere forringelse av materialene.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er plassert direkte mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør fundamenteres bedre for å sikre stabilitet.



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad settes ut fra en helhetsvurdering ut fra overflateavvik, slitasje og alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen har behov for en tidsmessig oppgradering av overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Kontrollerte rom:

- Det ble målt totalt 15-17 mm høydeforskjell i stue.
- Det ble målt totalt 10-12 mm høydeforskjell på kjøkken

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Sist kontrollert 16.11.2021, det ble ikke registrert avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass til boligen.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktmerker og saltutslag er observert i krypkjelleren.

Det er registrert noe mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i etasjeskiller.

Det er også registrert provisorisk understøttelse av avløpsrør, noe som kan medføre økt risiko for skader på rørene over tid dersom dette ikke utbedres.

Det ligger en del eldre byggematerialer i krypkjeller som bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre fukt- og luftlekkasjer, som kan føre til skader på bygningsdeler.

Provisorisk understøttelse av avløpsrør må erstattes med varig og forskriftsmessig løsning for å unngå skader på rørene og påfølgende lekkasjer.

Eldre byggematerialer i krypkjelleren bør fjernes for å redusere risiko for skadedyr, sopp og for å sikre god inspeksjonsmulighet.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kan påregnes vedlikehold og utskiftninger ved renovering av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vegger har eldre våtromsplater. Gulv har gulvbelegg og himling har Takess-plater. Badet har eldre sanitærutstyr og innredning med servant. Eldre plastsluk er registrert. Oppvarming skjer via varmelampe på vegg.

Det er målt ca. 13 mm fall mot sluk fra dør, samt registrert oppbrett ved dørterskel på ca. 4 cm. Badet har vindu i våtsone. Ventilering skjer via vindu, og det er ikke registrert annen ventilasjon eller tilluft til rommet.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.

Gulv har gulvbelegg. Vegger har malte plater og himling har Takess-plater. Eldre plastsluk er registrert.

Rommet har røropplegg for vaskemaskin.

Brannslange er plassert på vegg.

Det er registrert noe misfarging på gulvbelegget. Ved rørgjennomføring i etasjeskiller er det registrert sprekkdannelse og forhold som kan indikere utettheter rundt gjennomføringen.

Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm til dør mot kjøkken og ca. 5 mm til dør mot bod.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke skjult rørføring i vegg, men i etasjeskiller.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormal fuktighet ved søk med fuktindikator på tilgjengelige overflater.

Risiko for skjulte skader vurderes som lav under disse forutsetningene.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder

Liten skade på benkeplate registrert. Registrert noe skjolder i enkelte skap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant.

Rommet har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via spalte over dørblad.

Gulv har beleg, og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Servant og toalett er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere servant og toalett, da eldre utstyr har økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, lekkasjer eller driftsstans.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da kobberrør har passert forventet teknisk levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Det er registrert noe mangelfull innfestning av avløpsrør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom, da forventet levetid er overskredet.

Mangelfull innfestning av avløpsrør i krypkjeller bør utbedres for å unngå bevegelse og påfølgende lekkasjer eller skader på rørsystemet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.
Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.
Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Det er registrert korrosjon/tæring og misfarging på toppen av varmtvannsbereder, samt tegn til tidligere fuktpåvirkning ved rør-/ventiltilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet på grunn av alder, korrosjon og tegn til tidligere fuktpåvirkning, da dette øker risikoen for plutselig svikt og lekkasje.

Ved utskifting må det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i boligen
Fungerte normalt på befaringstidspunkt
Ikke ytterligere kontrollert.
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 2020

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 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.

Beskrivelse

Åpent el anlegg i boligen.
Sikringsskap oppgradert til automatsikringer i 2017.
Det er fremvist faktura fra elektriker 1 AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

1972

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?

Ja

Dokumentasjon på sikringsskap skal ligge i boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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 Anbefales el-kontroll med ref til alder og manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det er registrert misfarging på åpen elektrisk ledning på bad, forholdet bør kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson.

Varmepumpe har ikke egen strømkurs, anbefales montert.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør vurderes skiftet ut, da forventet levetid er betydelig overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert stedvis sprekker, riss, saltutslag og partier med løs/forvitret puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Misfarging på innsiden kan indikere fuktproblemer, og tiltak for å utbedre dette bør vurderes for å unngå ytterligere skade på bygget.

Det kan påregnes generelt vedlikehold av grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.

Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

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

Tilstandsrapport

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiklo knyttet til forhøyede radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 340 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

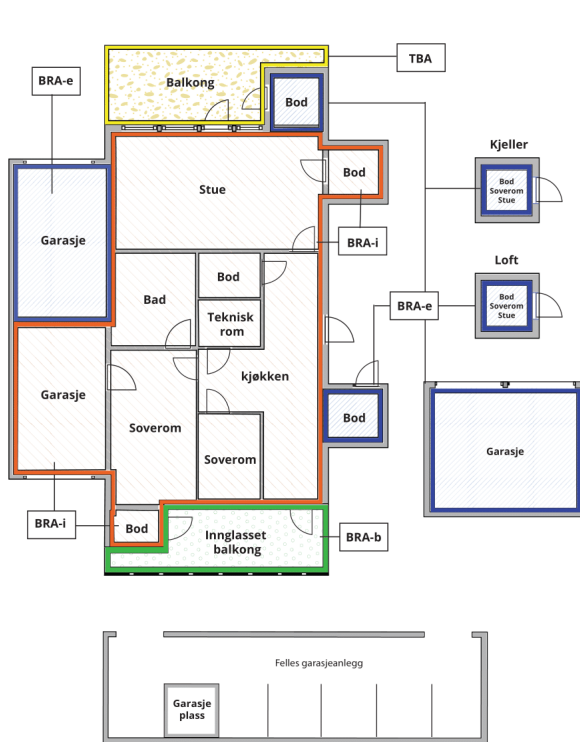
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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	114			114	16
SUM	114				16
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte byggetegninger stemplet 1971 samsvarer i hovedsak med dagens bruk og planløsning. Byggetegningene viser opprinnelig balkong med terrassedør fra soverom, noe som ikke stemmer med dagens løsning. Det er videre registrert at terrassen er forlenget sammenlignet med opprinnelige byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3316 MODUM	43	173		0	1252 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moveien 4

Hjemmelshaver

Bo etter Eva Torild Jahr Gulbrandsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde på Geithus. Kort vei til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg, etc.
God forbindelse / off.komm til Vikersund/Åmot og Hokksund/Drammen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/RM2230>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon