

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Vestbyveien 3A , 1914 YTRE ENEBAKK



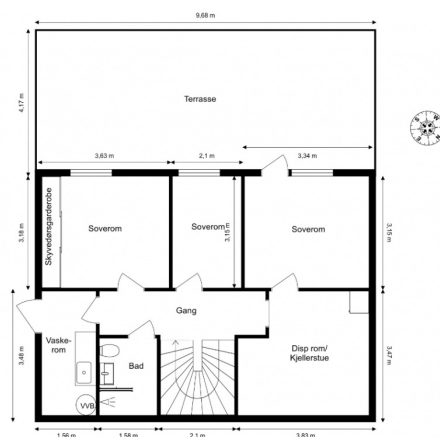
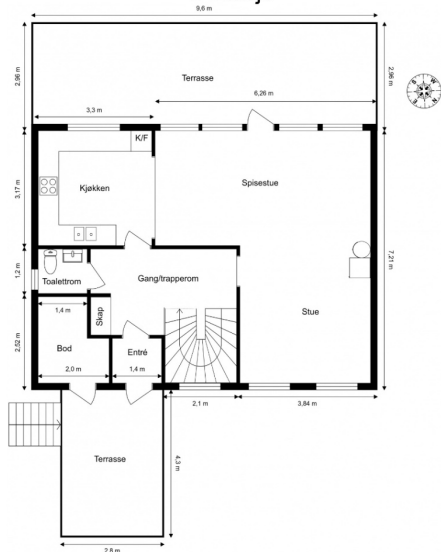
ENEBAKK kommune



gnr. 93, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 129 m²

Vestbyveien 3A 1914 YTRE ENEBAKK 1. Etasje Underetasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 21.12.2025

Oppdragsnr.: 22342-1313

Referansenummer: BJ3641

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



HOLTET
TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no

906 14 145



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.

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
- 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 ([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 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

Takstobjektet er halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig som går over 2 plan. Bygningen ble oppført i 1975. Vegger i underetasje er av lettklinkerblokker, øvrige yttervegger er bindingsverksvegger i tre som er kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takpanner fra 2002. Vinduer med rammer og karmen i tre. Det er 2 sørvestvendte terrasser, begge pusset opp i 2025. Terrassene er på 29 og 40 kvm. Parkering skjer utenfor bygget på egen tomt. Det er montert el-billader.

1. etasje består av entré, toalettrom, kjøkken og en stor stue/spisestue. Det er også en bod med utvendig adkomst. I underetasjen er det 3 soverom, ett disponibelt rom/kjellerstue, gang bad og vaskerom.

Boligen fremstår som romslig og funksjonell, men det er avdekket avvik som behøver oppfølging. Rapporten må leses i sin helhet.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inn klima og sikkerhet er imidlertid strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av taksteinplater/takpanner av stål med ru overflate. Taket er besiktiget fra taknivå. I følge tidligere eier er taktekkingen byttet i 2002.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipe og luftehatte er heldekt i blikk over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning i 1. etasje og murpuss i underetasjen. Sørøstvendt vegg er etterisolert med 5 cm isolasjon, samt ny fiberpuss og panel i 2025.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via gesimskasser i takfot. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gang. Vinduer i 1. etasje med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Vindu på toalettrom er fra 2025. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021 og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

Terrassen i 1. etasje har nytt rekkverk og nye terrassebord fra 2025. Terrassen er sørvestvendt med adkomst fra stue. Terrassen er ca 29 kvm.

Det er montert utelys og levegger mot nabo og vei.

Markterrasse i underetasje på ca 40 kvm ble bygd i 2025. Terrassen er også sørvestvendt med adkomst fra soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3-stavs parkett og laminatflis i entre.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Tak: Sparklet-/malt gips og tek-ess.

Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/ Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.

Boligen har hvitmalt svingtrapp i treverk. Innvendige dører er hvitmale og har speilprofil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er bygget i 2012 i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet er innredet med en nedfelt servant og overhengende speilskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte og luftehull i dørbladet.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår. Gjeldende forskrift på byggetidspunktet var BF69, og rommet tilfredsstiller ikke kravene til dagens forskrift om tettesjikt/membran. Veggene og himlingen er kledd med malt panel. Rommet har benkinnredning med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereider i rommet. Rommet ventileres via en oppdriftsventil og tilluft fra døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkken med ukjent alder. Innredningen består av benkeskap og overskap. Frontene er profilerte og nylig malt, benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og dobbel vaskekum. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt servantskap med overhengende speil m/belysning, samt gulvstående toalett. Veggene er av sparklet-/malt gips og vinyltapet med flismønster på en kontrastvegg. På gulvet er det laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber og plast (rør-i-rør).

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk på bad.

Boligen har kombinasjon av luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad, vegghengte panelovner og peis.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern, automatisk måler og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra 2012 (ifølge tidligere eier). Nåværende eier har engasjert entreprenør for å vurdere utskifting av dreneringen, men valgte å ikke gjennomføre dette da dreneringen ble vurdert som tilfredsstillende utført. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere undersøkelser.

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Terrenget har fall fra bygningskroppen.

Utvendige vann-/avløpsledninger er trolig fra byggeår, da annet ikke er opplyst om.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra Block Watne, godkjent av Enebakk Byggeråd 11.03.1975.

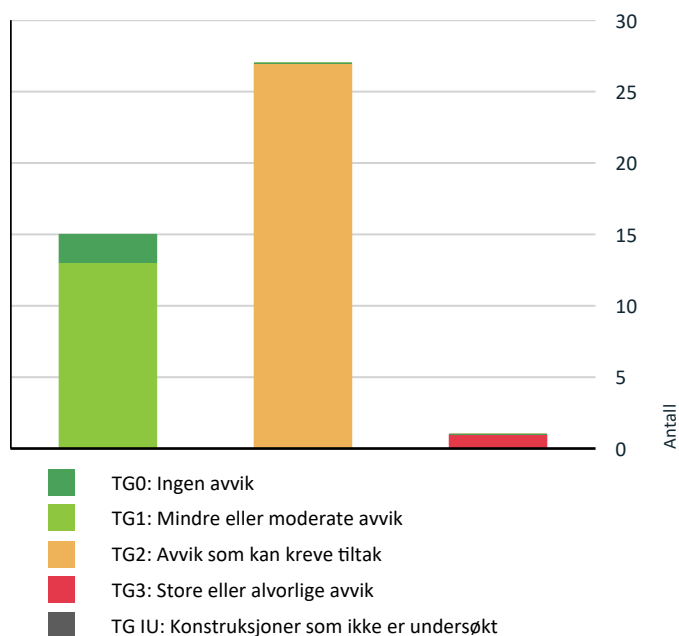
På byggemeldte tegninger er det en større bod/disponibelt rom i underetasjen, som i dag benyttes som kontor/kjellerstue. Rommet har ikke tilstrekkelig dagslys fra vindu iht gjeldene krav. Veggen mellom dette rommet og gang/trapperom er flyttet ca. én meter mot trappen.

Det er i tillegg etablert en balkongdør fra det innerste soverommet med utgang til markterrasse, samt en dør fra vaskerommet til friluft der det tidligere var et vindu. Det er ukjent om disse fasadeendringene er omsøkt.

Forøvrig stemmer tegningene med dagens løsning.

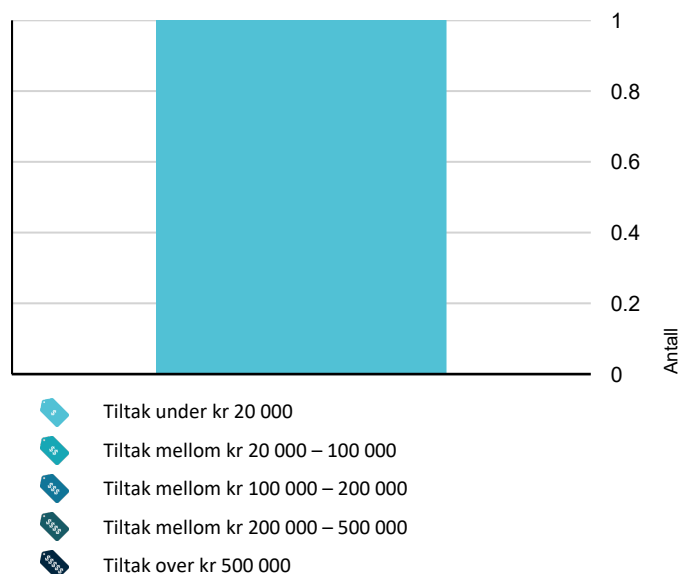
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse/inngangsparti [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av taksteinplater/takpanner av stål med ru overflate. Taket er besiktiget fra taknivå. I følge tidligere eier er taktekkingen byttet i 2002.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og visuell observasjon. Det tas forbehold om tekkings utførelse og tilstand da den ikke er nærmere inspisert.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taket for å redusere fuktbelastning og forhindre økt risiko for rust og forringelse av taktekkingen. Dette vil bidra til å forlenge takets levetid og redusere behovet for kostbare utbedringer.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipe og luftehatter er heldekt i blick over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

-Det er registrert en lekkasje fra takrennen over inngangsdøren. Fra stige var det også synlig at det står noe vann i takrennen, noe som tyder på at fallet mot nedløpet ikke er optimalt.

-Toppbeslag på pipen er rustent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra takrennen over inngangsdøren bør utbedres, og fallet mot nedløpet justeres for å sikre god avrenning. Dette vil redusere risikoen for vannskader på fasade og inngangsparti.

Rustent toppbeslag på pipen bør skiftes ut for å hindre videre korrosjon og potensiell vanninntrenging i pipa.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning i 1. etasje og murpuss i underetasjen. Sørøstvendt vegg er etterisolert med 5 cm isolasjon, samt ny fiberpuss og panel i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via gesimskasser i takfot. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er observert fuktskjolder samt funn av muselort på kaldloftet. Ved fuktmåling i området med skjolder ble det målt fukt. Huseier opplyser at fuktskjoldene også var synlige da de kjøpte boligen, og at omfanget ikke har endret seg siden.

Dette indikerer tidligere fuktproblemer, samt mulig aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og om det fortsatt er aktivitet fra skadedyr. Tiltak for å utbedre eventuelle fuktproblemer og forhindre videre inntrenging av skadedyr bør iverksettes for å redusere risiko for råteskader og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår. Vindu på toalettrom er fra 2025.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet på kjøkkenet lar seg ikke åpne. Det er registrert noe avflassing av maling på innsiden, noe som skyldes kondens/fukt.

Vinduer fra byggeår har passert forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer fra byggeår, da disse har passert forventet levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet, økt varmetap og risiko for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer i underetasje

Nyere vinduer i underetasje med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021 og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Entredøren har noen sår/hakk og er noe tung å lukke.

Balkongdører har 2-lags isolerglass fra byggeår. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Dørene ved inngangsparti mangler beslag i bunn, dette må etableres for å hindre at vann kommer inn i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Entredøren bør utbedres ved å reparere sår og hakk, samt justeres for å lette lukking, for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon. Balkongdørene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det må påregnes utskifting av glass eller dører ved tegn til punktering eller slitasje, for å forhindre varmetap og fuktskader.

TG 1 Vaskeromsdør

Ny dør fra vaskerom og ut i friluft (2025).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen i 1. etasje har nytt rekkverk og nye terrassebord fra 2025. Terrassen er sørvestvendt med adkomst fra stue. Terrassen er ca 29 kvm. Det er montert utelys og levegger mot nabo og vei.

Markterrasse i underetasje på ca 40 kvm ble bygd i 2025. Terrassen er også sørvestvendt med adkomst fra soverom.

Det er benyttet trykkimpregnerte materialer på begge terrassene.

TG 2 Terrasse/inngangsparti

Terrasse ved hovedinngang på ca 12 kvm. Terrassen er nordøst-vendt, og har impregnerte terrassebord og rekkverk. Fra terrassen er det en trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er målt til 0,93 meter, og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav på 1,0 meter der avstanden til terreng er mer enn 0,5 meter.

Terrassen fremstår som eldre og slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring til dagens forskrift.

Det anbefales også å vurdere vedlikehold eller utskifting av terrassebord og rekkverk, da terrassen fremstår som eldre og slitt.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i impregnerte materialer. Trappen leder fra inngangsparti/platting til terreng. Det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk, trappen er også noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Gulv: 3-stavs parkett og laminatflis i entre.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Tak: Sparklet-/malt gips og tek-ess.

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riper, sår og hakk som følge av bruksslitasje, samt noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Største måleavvik:

Soverom underetasje:

12mm fra hjørne til hjørne.

9mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken 1. etasje:

21mm fra hjørne til hjørne.

11mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:

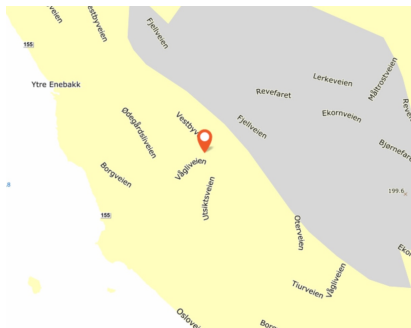
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt svingtrapp i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendige dører er hvitmale og har speilprofil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren på toalettrommet har svelling i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren på toalettrommet bør enten kappes i bunn og fuktsikres eller skiftes ut for å forhindre videre svelling og funksjonssvikt.

Avviket ses i sammenheng med manglende mekanisk avtrekk i rommet.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Gjeldende forskrift på byggetidspunktet var BF69, og rommet tilfredsstiller ikke kravene til dagens forskrift om tettesjikt/membran. Veggene og himlingen er kledd med malt panel. Rommet har benkinnredning med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder i rommet. Rommet ventileres via en oppdriftsventil og tilluft fra døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger og himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran på vegg i våtsone ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 1 må vegger fornyes med korrekt membranløsning. Dette for å unngå fuktskade i vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har laminatgulv over betong/membran. Det er vegghengt panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Laminatgulvet har sprekker/avflassing ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kosmetisk og vurderes av kjøper om utbedring igangsettes. For å lukke avviket må imidlertid gulvet skiftes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran fra byggeår. Forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Det er ingen garantier for rommets tetthet, og oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har benk-innredning med nedfelt vaskeum, plass og opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak varmtvannstank. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2012 i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet er innredet med en nedfelt servant og overhengende speilskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegg i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte og luftehull i dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt, taket har sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Flisfuger i dusjsonen har sprekker.

Flisen under toalettet har en sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.

Flisfuger med sprekker bør utbedres, og sprukne fliser bør skiftes for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Vurdering av avvik:

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

Ved fall på gulv mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen krever gjeldende forskrift at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant mot terskel på dette rommet.

Merk: På oppussingstidspunktet var det andre krav, og gulvet tilfredsstillte kravene som var gjeldende i 2012. Nye regler kom i 2017 (TEK17), og det er disse som er lagt til grunn for vurderingen.

Fall på gulvet i dusjsonen er tilfredsstillende. Avviket gjelder gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Utbedring av fallforhold anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre som ett enkelttiltak, men må ivaretaes når badet skal pusses opp.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Membranen kan derfor ikke konstanteres.
-Det er eldre sluk uten klemring. Dette ble mest sannsynlig ikke skiftet når badet ble pusset opp i 2012, og har overgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med skuffer, overhengende speilskap, vegghengt toalett og dusj i hjørnet med skillevegg i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Skuffefronten på servantinnredningen har mindre oppsvelling.

Ved montering av vegghengt toalett skal det også lages en løsning for at eventuelt lekkasjevann synliggjøres, for eksempel en åpen spalte under toalettet. Dette er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Svelling på innredning er minimal, men må utbedres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det etableres en avrennings-spalte under toalettet. Dette er vanskelig å utføre uten å ta av toalettet og underliggende flis. Flisen under toalettet har sprukket, og dersom denne byttes kan spalte etableres i samme prosess.

UNDERETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i luftehull i dør.

UNDERETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Ikea-kjøkken med ukjent alder. Innredningen består av benkeskap og overskap. Frontene er profilerte og nylig malt, benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og dobbel vaskekum.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis skader på fronter. Oppvaskmaskindøren trenger justering, og en skuff i fryseskapet har behov for utbedring.

Benkeplaten har svellet noe i skjøten. Det er registrert riss/sprekker i vaskekummen, men disse er ikke gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer slik som det er idag, utbedring av avvikene vurderes av kjøper. Avvikene er i hovedsak kosmetiske.



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med vegghengt servantskap med overhengende speil m/belysning, samt gulvstående toalett. Veggene er av sparklet-/malt gips og vinyltapet med flismønster på en kontrastvegg. På gulvet er det laminat.

Vurdering av avvik:

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

Kun naturlig avtrekk. Laminatgulvet har fått sprekker ved toalettet.

Ventilen var lukket ved befarings, det anbefales at denne holdes åpen. Det er heller ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren.

Sprekker i laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er utført i kobber og plast (rør-i-rør). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på vaskerom i kjeller. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

-Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk på bad.

Varmesentral

Boligen har kombinasjon av luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad, vegghengte panelovner og peis. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Det er ikke registrert avdrupp/fuktskjolder på varmtvannstank. Berederen står direkte på gulvet. Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp. Støpsel er fasttilkoblet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern, automatisk måler og kursfortegnelse.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.

Det foreligger eltilsynsrapport fra Lysglimt AS, utført i desember 2025. Rapporten avdekker totalt 11 avvik med tilstandsgrad TG2 og ingen avvik med TG3. Av tidligere salgsoppgave fremgår det at tidligere eier har utført arbeid på det elektriske anlegget selv (ufaglært), noe som den gang utløste TG3 på el-anlegget.

Ettersom Lysglimt AS i sin kontroll ikke har registrert avvik med TG3, men kun TG2, settes tilstandsgrad TG2 for det elektriske anlegget i denne rapporten. Det opplyses at de registrerte TG2-avvikene i eltilsynsrapporten ikke er utbedret.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2012 (ifølge tidligere eier). Nåværende eier har engasjert entreprenør for å vurdere utskifting av dreneringen, men valgte å ikke gjennomføre dette da dreneringen ble vurdert som tilfredsstillende utført. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere undersøkelser. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenerende masser og drenering begrenset, men det forutsettes at arbeidet er utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Kunde opplyser i egenerklæringen om sprekk i grunnmuren, noe som også er kommentert i tidligere tilstandsrapport. Området hvor sprekken er observert er etterisolert og påført ny murpuss, og var derfor ikke synlig ved befaringstidspunktet. Det anbefales å observere grunnmuren jevnlig. Murpussen på den sørøstvendte vegg er ikke overflatebehandlet/sealet. Dette bør utføres når det er tørt i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å jevnlig observere grunnmuren for utvikling av sprekker, samt å overflatebehandle/seale murpussen på sørøstvendt vegg når forholdene tillater det. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og videre utvikling av skader i grunnmuren, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 0 Terrenghforhold

Terrenget har fall fra bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger er trolig fra byggeår, da annet ikke er opplyst om.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsledninger er utført i plast. Slike installasjoner har en forventet brukstid på om lag 50 år. Rørføringene er over 25 år gamle, og TG2 settes for å opplyse om alder. Det ble ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, som kan føre til vannskader, forurensning av grunnen og tap av vanntilførsel.

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

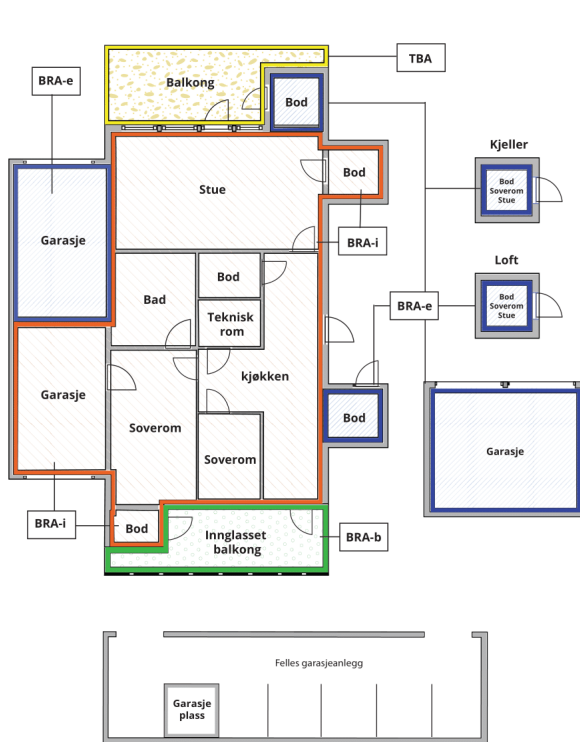
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	4		69	29
Underetasje	64			64	40
SUM	129	4			69
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, tv-stue, spisestue/kjøkken	Ekstern bod	
Underetasje	Vaskerom, bad, gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra Block Watne, godkjent av Enebakk Byggeråd 11.03.1975. På byggemeldte tegninger er det en større bod/disponibelt rom i underetasjen, som i dag benyttes som kontor/kjellerstue. Rommet har ikke tilstrekkelig dagslys fra vindu iht gjeldene krav. Veggen mellom dette rommet og gang/trapperom er flyttet ca. én meter mot trappen. Det er i tillegg etablert en balkongdør fra det innerste soverommet med utgang til markterrasse, samt en dør fra vaskerommet til friluft der det tidligere var et vindu. Det er ukjent om disse fasadeendringene er omsøkt. Forøvrig stemmer tegningene med dagens løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	129	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Andreas Hjerpseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	93	272		0	656.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestbyveien 3A

Hjemmelshaver

Hjerpseth Andreas, Martinsen Pernille Hjerpseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Ytre Enebakk, med kort vei til skole, barnehage, bussforbindelser og daglige servicetilbud. Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er parkeringsplass til 2-3 biler utenfor boligen.

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.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	40168931			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.