

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Gokstadvei 30C , 3228 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 46, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1747

Referansenummer: VX9089

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter 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

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
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.

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

Frittliggende enebolig over én etasje med kjeller, oppført i 1967, samt garasje oppført samme år.

Boligen er oppgradert i flere perioder, blant annet med etterisolering og ny kledning i perioden 2013–2016, samt oppgraderinger av overflater, kjøkken og enkelte tekniske installasjoner.

Boligens tilstand anses i hovedsak å være normal sett i forhold til alder og utførelse. Det må likevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Det er gitt TG3 på vaskerom i kjeller, hvor det er manglende membranløsning og generelt eldre utførelse. Det må påregnes total rehabilitering av rommet for å tilfredsstille dagens krav. Videre er det registrert TG2 på flere bygningsdeler, blant annet vinduer, dører, røranlegg og drenering, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og forventet levetid. Det er også registrert forhold knyttet til rom under terreng, hvor det er indikasjoner på fuktpåvirkning og avvikende konstruksjonsoppbygning, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Utvendig er det registrert avvik ved takteking på hagestue, samt behov for vedlikehold av vindskier og utvendige overflater. Terrengforhold og bortledning av vann fra grunnmur er ikke tilfredsstillende, noe som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Innvendig er det registrert enkelte avvik, herunder manglende belistning, skjevheter i gulv og sprekkdannelse ved pipe.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012.

Øvre vindskier ble samtidig skiftet.

Taket på hagestue er tekket med asfalttakshingel fra 2013/14.

Taktekking er vurdert fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.

Yttervegger over grunnmur er oppført i 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I perioden 2013–2016 er veggene foret ut og etterisolert med ca. 5 cm, og utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Vegg under tak ved inngangspartiet er ikke renoveret/foret ut.

Utvendig kledning malt i 2026.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 10 - 20 cm mineralull mot underliggende himling. Delvis gulvet loft.

Lufting skjer gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003–2010. I

hobbyrom i kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelglass og plexiglass.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller.

I kjellerstue er det montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014.

PVC vinduer kan med fordel pusses inn på innsiden i åpning.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1966.

Terrasser på ca. 58 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Terrasse i hage fra 2021 og del ut fra hagestue fra 2017.

Utvendig betongtrapp til inngangspartiet.

Impregnerte terrassebord i trinn montert i 2021.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malt trepanel, malte panelplater, malte plater og trespiler.

Tak har malte plater, malte takespiller og malt MDF-panel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Det er montert peisovn i stue fra 2008, glassplate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hobbyrom og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Gulv i kjeller av betong. Tekket med laminat.

Vegger av pussete betongblokker, samt innforede vegger i kjellerstue og en bod.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, det ble målt vektprosent på 14,5 % i bunnsvill som er i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

Det er innvendig malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble pusset opp i 2010. Oppgradert med baderomsplater på en vegg, ny baderomsinnredning og dusjkabinett mellom 2023 - 2025, samt toalett fra 2018.

Det er flis på vegg, samt en vegg med baderomsplater over eldre fliser. Malt MDF-panel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg i dusjsone, pusset og malt mur, samt malt trepanel mot bod.

Malt trepanel i himling.

Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv. Lokalt fall mot sluk, samt noe motfall fra terskel mot bod.

Ingen oppkant eller synlig membran i rommet.

Rommet inneholder opphøyd dusjnisse, opplegg til vaskemaskin og

Beskrivelse av eiendommen

tørketrommel.
Lufteventil i vegg.
Sluk i gulv av støpejern fra byggeår.
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012/13 med hvite profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med oppvaskkum i porselen.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber fra byggeår, samt plast/rør i rør til bad fra 2010.
Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.
Innvendig avløp er av plast fra 2010 på bad og 2013 på kjøkken, samt støpejern i kjellergulv fra byggeår.
Stakeluke i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016, plassert på vaskerom i kjeller.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Utfra byggeår drenert med rør av betong. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør av betong og videre ut til bakken.
Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig pusset og malt.
Enkelte vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert noen sprekker eller setninger av betydning.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller:

Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod.

Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspliktige tiltak.

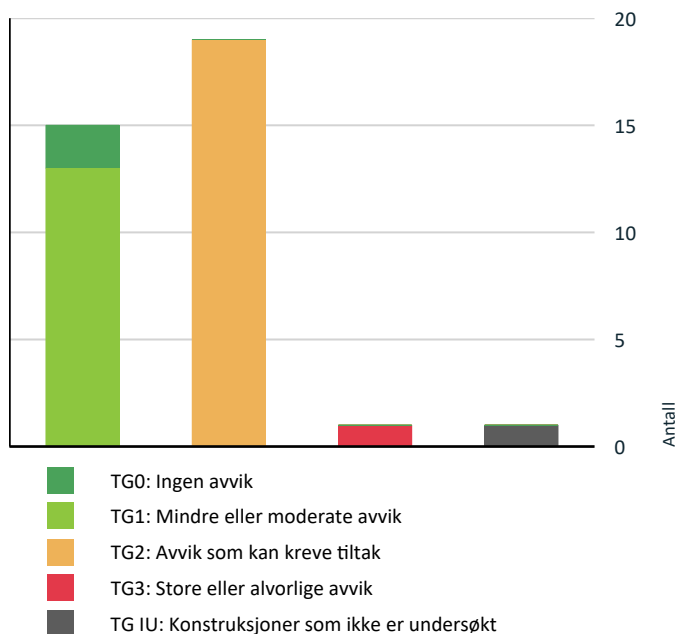
Manglende godkjenning kan medføre behov for nærmere avklaring med kommunen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare eventuelle krav til søknad eller godkjenning.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

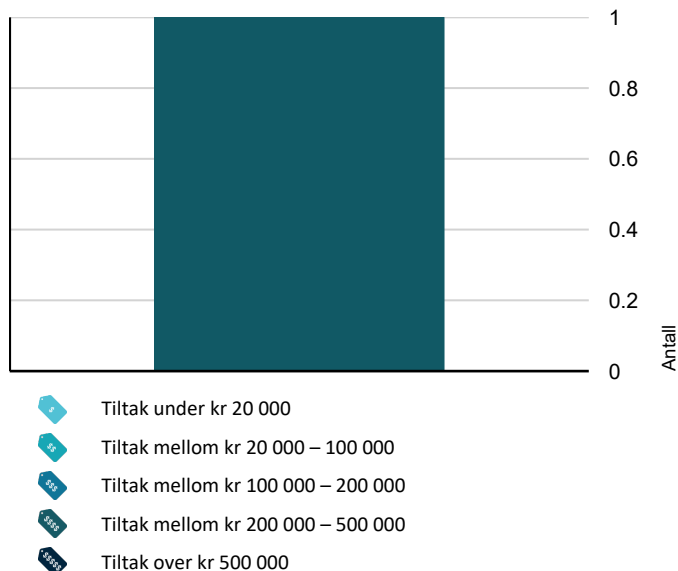
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier har eid boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj > Generell

[Gå til side](#)

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert åpning i overgang mellom tak og vegg, hvor isolasjon er synlig. Løsningen fremstår ikke som tilstrekkelig tett.

Nedre del av vindskiene bærer preg av elde og slitasje.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Loftluken er av eldre type og er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu til inngangsparti med sprekk i glass.
Det mangler beslag i underkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i stue ved pipe.

26 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Videre er det stedvis avflassing og slitasje på puss og maling.



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store gliper som mangler belistning på vegg mot pipe mellom stue og kjøkken.
Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater.



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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekkdannelse langs pipe i kjeller. Ifølge eier har forholdet vært uendret i eier eietid.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Ved hulltaking er det observert bruk av diffusjonsåpen duk på varm side i veggkonstruksjon mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalt oppbygning for denne typen konstruksjoner.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder eldre kobberrør fra byggeår.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder eldre avløpsrør.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det observert drypp fra ekspansjonsventilen til varmtvannsberederen. Det er tegn til at dette har pågått over tid, og trykk -/sikkerhetsventilen bør kontrolleres for mulig funksjonssvikt.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på terrassen.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert avflassing og mindre skader/riss i puss- og malingssjikt nederst på grunnmur mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i sokkelsone.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er hullyd under enkelte fliser. Gulvet er tilnærmet flatt og det er noe lokalt motfall.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig trapp er nokså bratt og med litt korte trinn.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp, samt det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverkshøyde på terrassen på 84 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Vindu i kjellerstue er for lite for godkjent rømning og dagslys, og det er målt 140 cm opp til bunn av karm. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012.
Øvre vindskier ble samtidig skiftet.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på hagestue er tekket med asfalttakshingel fra 2013/14. Takteking er vurdert fra takfot.
Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Nedre del av vindskier på hovedhus av eldre dato.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpning i overgang mellom tak og vegg, hvor isolasjon er synlig. Løsningen fremstår ikke som tilstrekkelig tett.
Nedre del av vindskiene bærer preg av elde og slitasje.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør utbedres ved å etablere tett overgang mellom tak og vegg, eksempelvis med beslag og korrekt tetting. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Slitte vindskier bør skiftes ut med tiden for å unngå videre forringelse av treverk.

Tilstandsrapport



Utett overgang mot vegg.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I perioden 2013–2016 er veggene foret ut og etterisolert med ca. 5 cm, og utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, og det er montert musebånd.

På kjøkken mot jernbanen er det etablert to lag krysslågt gips bak MDF-veggpanel for forbedring av lydforhold.
Vegg under tak ved inngangspartiet er ikke renovert/foret ut.

Utvendig kledning malt i 2026.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med 10 - 20 cm mineralull mot underliggende himling. Delvis gulvet loft.
Lufting skjer gjennom gesimsar.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Lofluken er av eldre type og er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen, samt i gavler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere lofಲು med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Lite luft i nedre del.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003–2010. I hobbyrom i kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelglass og plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu til inngangsparti med sprekk i glass. Det mangler beslag i underkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.



Noe slitt treverk og pakningslist på soverom.



Værslitt stuevindu.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller.

I kjellerstue er det montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

PVC vinduer kan med fordel pusses inn på innsiden i åpning.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt glasslist til ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser på ca. 58 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Terrasse i hage fra 2021 og del ut fra hagestue fra 2017.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp til inngangspartiet.
Impregnerte terrassebord i trinn montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Videre er det stedvis avflassing og slitasje på puss og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/reparasjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og parkett.
Vegger har malt trepanel, malte panelplater, malte plater og trespiler.
Tak har malte plater, malte takesplater og malt MDF-panel.

De fleste overflatene er pusset opp i nyere tid, som kjellerstue innredet i 2016/17, laminatgulv i stue, gang og kjøkken i 2020, nye gulvflater i kjeller i 2023. Spilevegg i stue fra 2025 og de fleste vegger er overmalt.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store gliper som mangler belistning på vegg mot pipe mellom stue og kjøkken.
Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Mangler belistning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i soverom 1 og stue i 1. etg., samt kjellerstue og gang i kjeller.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i stue ved pipe.

26 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2008, glassplate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hobbyrom og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekkdannelse langs pipe i kjeller. Ifølge eier har forholdet vært uendret i eier eietid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong. Teknet med laminat.

Vegger av pussete betongblokker, samt innforede vegger i kjellerstue og en bod.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, det ble målt vektprosent på 14,5 % i bunnsvill som er i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking er det observert bruk av diffusjonsåpen duk på varm side i veggkonstruksjon mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalt oppbygning for denne typen konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet innebærer en risiko for fukt- og kondensproblematikk. Det er ikke registrert tegn til skader på befaringstidspunktet. Konstruksjonen bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering.

Det påviste fuktnivået på synlige murvegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg. ble pusset opp i 2010. Oppgradert med baderomsplater på en vegg, ny baderomsinnredning og dusjkabinett mellom 2023 - 2025, samt toalett fra 2018.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg, samt en vegg med baderomsplater over eldre fliser. Malt MDF-panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er hullyd under enkelte fliser. Gulvet er tilnærmet flatt og det er noe lokalt motfall.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensen kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Tilstandsrapport

Det er fliser på vegg i dusjsone, pusset og malt mur, samt malt trepanel mot bod.
Malt trepanel i himling.
Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv. Lokalt fall mot sluk, samt noe motfall fra terskel mot bod.
Ingen oppkant eller synlig membran i rommet.
Rommet inneholder opphøyd dusjnisje, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Lufteventil i vegg.
Sluk i gulv av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

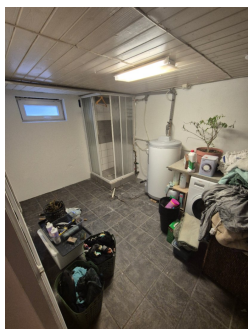
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM/DUSJ

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012/13 med hvite profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med oppvaskkum i porselen.

Tilstandsrapport

Det er integrert kjøl/frysenskap (2020), komfyr (2020), micro, platetopp og oppvaskmaskin (2020).
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Avslutning av benkeplate mot høyskap mangler.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber fra byggeår, samt plast/rør i rør til bad fra 2010.
Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder eldre kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra 2010 på bad og 2013 på kjøkken, samt støpejern i kjellergulv fra byggeår.
Stakeluke i bod.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016, plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det observert drypp fra ekspansjonsventilen til varmtvannsberederen. Det er tegn til at dette har pågått over tid, og trykk-/sikkerhetsventilen bør kontrolleres for mulig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende drypp fra ekspansjonsventilen bør undersøkes nærmere, og eventuell defekt trykk-/sikkerhetsventil bør utbedres for å unngå vannskader og redusert levetid på varmtvannsberederen.



Drypper fra sikkerhetsventil.

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

Sikringsskap er plassert i trapperom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Samtlige elektriske arbeider som er gjort i eiers eietid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer fra:

2016: Ny kurs og stikkontakter i kjellerstue.

2019: Stikkontakter og bryter/lampepunkt på soverom, samt bytte defekt termostat på bad.

2022: Bytte av brent inntak, og montering av elbillader.

2024: Utbedring av tilsynsrapport.

2025: Bytte av kabel.

2026: Tilkoblet to stikkontakter på bad.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på montering av nyere automatsikringer i 2010 og 2013.

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?

Ja Ifølge eier var det i 2022 tilløp til brann i eldre sikringsskap med skrusikringer på loft ved inntakspunkt for strøm. Forholdet er opplyst utbedret ved at elektrikerfirma har skiftet ut sikringsskapet til nytt skap med automatsikringer.

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

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?

Nei

Generell kommentar

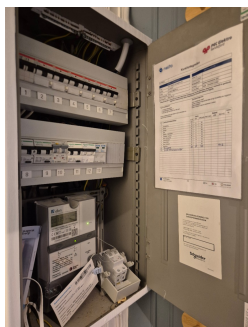
Tilstandsrapport

Det ble utført tilsyn av Det lokale eltilsyn (DLE) i 2023, med utbedring av avvik i 2024.

Det er ved befaring registrert el-kabler i kjellerstue og i himling i kjellergang som ikke er tilstrekkelig festet.

Mangelfull festing av kabler kan medføre økt risiko for mekanisk skade. Det anbefales at forholdet kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektroinstallatør.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør av betong og videre ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på terrassen.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert noen sprekker eller setninger av betydning.

Vurdering av avvik:

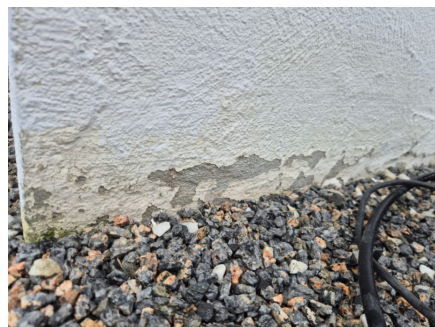
- Det er avvik:

Det er registrert avflassing og mindre skader/riss i puss- og malingssjikt nederst på grunnmur mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i sokkelsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet puss og maling bør utbedres ved rensing, reparasjon og ny overflatebehandling. Det anbefales samtidig å sikre gode drenerende forhold langs grunnmur for å redusere fuktbelastning. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning av puss.



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig trapp er nokså bratt og med litt korte trinn.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp, samt det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverkshøyde på terrassen på 84 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Vindu i kjellerstue er for lite for godkjent rømning og dagslys, og det er målt 140 cm opp til bunn av karm.

Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

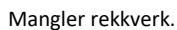
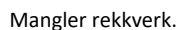
Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Innvendig trapp bør utbedres for å oppnå bedre stigningsforhold og lengre trinn, slik at risikoen for fall og personskaade reduseres.

Rekkverk bør monteres i trappene, samt håndløpere på vegg i kjellertrapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Vinduet i kjellerstuen bør skiftes ut til et vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert sikkerhet ved brann og utilstrekkelig tilgang på dagslys, noe som kan påvirke både helse og sikkerhet.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

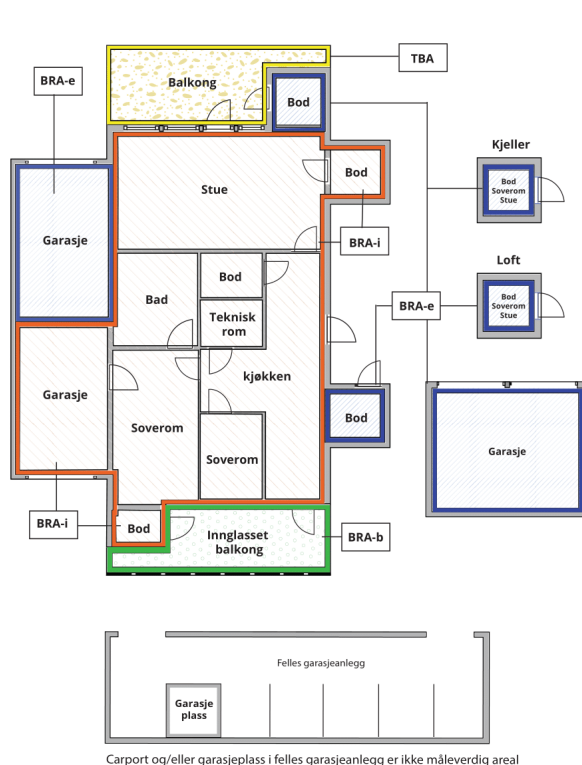
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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	94			94	58
Kjeller	79			79	
SUM	173				58
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, vaskerom/dusj, bod 3, kjellerstue, hobbyrom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,3 m²
Trapperom: 2,1 m²
Gang: 7,4 m²
Soverom 1: 6,5 m²
Bad: 3,6 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Soverom 3: 7 m²
Stue: 22,4 m²
Kjøkken: 18,7 m²
Hagestue: 9,2 m²

Areal kjeller
Gang: 11,6 m²
Bod 1: 5,2 m²
Bod 2: 3,9 m²
Vaskerom: 9,8 m²
Bod 3: 6,3 m²
Kjellerstue: 18,6 m²
Hobbyrom: 18,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger.
Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller:
Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod.
Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspiktige tiltak.

Manglende godkjenning kan medføre behov for nærmere avklaring med kommunen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare eventuelle krav til søknad eller godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022:

Skiftet ut sikringsskapet til nytt skap på loft etter varmgang.
Ny kurs til elbil lader.

2023:

Spylte avløpsrør fra stakeluke i hagen ca. 5 meter inn etter tilbakeslag i kjelleren.

2024:

Utbedre avvik etter eltilsyn.

Skifte av ødelagt utekran og montert ny stengeventil inne på vaskerom.

2025:

Bytte el-kabel.

2026:

Bytte av stikkontakter på bad.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022:

Montering av elbillader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kjell Øyvind Helleve Horntveth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	46	365		0	774.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Gokstadvei 30C

Hjemmelshaver

Horntveth Kjell Øyvind Helleve, Helleve Marianne
Horntveth

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod

Byggeår

1967

Kommentar

Tidligere takstrapport.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje fra 1967 med bod bygget inntil.
Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.
Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med asfaltapp.
Enkle boddører og vippeport av tre.

Taket har lite fall og har underdimensjonerte takbjelker. Snø må fjernes for å unngå skader. Garasjen har en del råteskader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	
3	27.03.2026	
4	28.03.2026	
5	29.03.2026	

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 funksjonsprøving 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.