

# Tilstandsrapport



Enebolig



Vikeveien 10, 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 203, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 12451-2134

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NB4116

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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.

# Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.

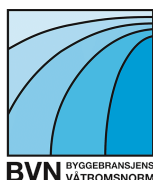


Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



# 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

Enebolig fra 1910 som er bygget ut i 1970 samt senere modernisert flere ganger etterpå. Takteking fra 1990. Kledning, vinduer og ytterdører fra forskjellige perioder. Veranda opprinnelig fra 2016. Foretatt noe drenering i 2015. Utvendig forekommer noe behov for utskiftinger og vedlikehold. Innvendige overflater i hovedsak oppgradert. Alle overflater i 2.etg er byttet ut i 2024/25. Etasjen er da også noe ominnredet. Trebjelkelag mellom etasjer. Forekommer noe fukt i kryprom. Det må foretas ytterligere undersøkelser. Bad fra 1998 men enkelte avvik. Kjøkken fra 2012 i normal stand men bemerkning på ventilator. VVS og EL anlegg med varierende alder. Det er foretatt utskiftinger og oppgraderinger over tid ifb. med modernisering. Anbefaler en gjennomgang av fagkyndige på disse områdene. Montert 2 stk varmepumper, da som brukte. Tilleggsbygninger ikke teknisk vurdert.

## Enebolig - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av asfaltshingel. Tak lagt om på begynnelsen av 1990 tallet ut fra tidligere salg. Undertak er eldre. Det har vært lekkasje ifb. pipehatt over bad. Dette er utbedret. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ved tilbygg, 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. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder men hovedsakelig fra 1990. Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. Varierende alder på kledning men ut fra tidligere salg fra 1968 og 2005. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Loft tilbygg har ikke gulv, kun inispisert fra luke i kott. Himlinger vet isolert med mineralull og sagflis i varierende mengder. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1975 og 1998. Ytterdører fra 2019 av formpresset materiale. Verandadør fra 1998 med 2 lags glass. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu og dør med 2 lags glass. Tak av trekonstruksjoner tekket med plater av kanalplast. Selve verandaen er fra 2016. Overbygg noe nyere. Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og spiler. Vinduer med 2 lags glass. Sperretak tekket med lakkerte stålplater. Blomsterkasser bygget inntil. 2 stk eldre betong trapper til kryprom

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat og heltregulv . Vegger og himlinger av malt/beisa panel, panelplater og takesplater. De fleste fornyet eller overflatebehandlet etter 2020. Gulver på kjøkken er belagt med laminat. Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft.

Varierende alder. Enkelte er rettet opp eller byttet etter 2009. Målinger 2.etg foretatt i soverom mot vest med henholdsvis 7 og 8 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i spisestue og kjøkken med henholdsvis 9 og 8 mm planavvik. Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet. Kontroll av feier i 2025. Pålegg utbedret. Bygningen har 2 krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Deler av dette er ikke tilgjengelig. Plassbygget beisa trapp mellom etasjene. Innvendig er det malte fyllingsdører og beisa paneldører. Sistnevnte tilvirket etter 2020.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad oppgradert i 1998 ut fra opplysninger fra tidligere salg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 stk sluk av plast. Flislagte vegger og mdf panel i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ukjent om slukene og gulvmembran er fra 1998. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin . Ventil i himling. I 2025 ble tak byttet pga. lekkasje ifb med luftehatt. Samtidig ble ny innredning og kabinett montert. Termostat til varmekabler er byttet. Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølelhjørne. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet men det opplyses at komfyrtopp og oppvaskmaskin er byttet i 2025. Dør kjølelhjørne byttet i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk plassert i bjelkelaget i gulv under trapp. Stoppekran i kryprom mot vest. Ut fra tidligere rapport er rør i rør systemet hovedsakelig fra 1998. Varierende alder på kobber. Det er avløpsrør av plast. Varierende alder. Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Det er monter 2 stk brukte varmepumper i 2022. En er fra 2011, nr 2 med ukjent alder. Service utført ved montering. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l. Varmeelement byttet i senere år. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Varierende alder men foretatt endel oppgraderinger i 2012 med bl.a. nytt sikringsskap. I dagens eiers tid(etter 2020) er det også foretatt endel oppgraderinger og utskiftinger.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og løsmasser. Ut fra tidligere salg skal det være drenert rundt det meste av murer mot vest, nord og øst. Lagt opp rør til nedløp. Ukjent når dette er utført men takvann er påkoblet kommunal ledningsnett i 2015. Kun

# Beskrivelse av eiendommen

synlig fuktsikring på siden mot øst.

Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Konstruksjon under kjøkken og spisestue er forsterket/ oppgradert på innsiden med lettklinkerblokker for nytt opplegg til gulvbjelker.

Tilbygg oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med pusslag.

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning. Avløpsrør er byttet i 2015.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innv/utv. trapper og vernada, håndløper, radonmåling og rømningsvei.

## 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.

Pr, befaring foreligger det kun godkjente tegninger fra 1970. Dette er plantegning for 1.etg og fasader. Kun romangivelse i tilbygg. Et soverom er lagt til hall. Toalettrom er fordelt mellom bad og soverom. Foruten overbygget veranda og inngangsparti stemmer fasader med tegninger. Det er sendt søknad til kommunen for godkjenning av 2.etg. Denne inneholder plantegning. På befaringen er den fortsatt under behandling.

## Utegang hest

- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

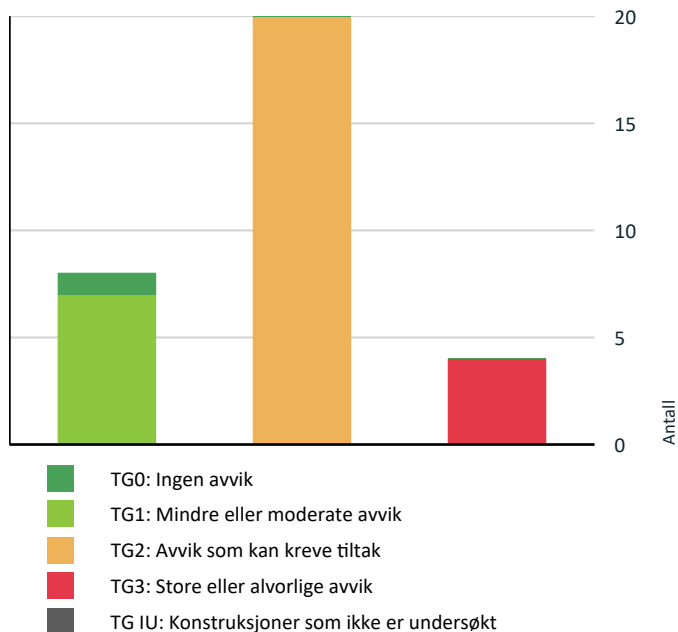
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje/redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

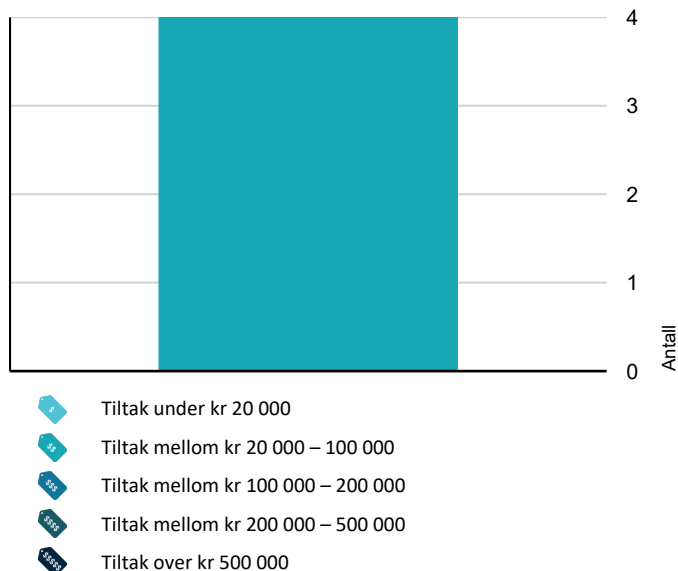
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Oppgitte årstall fra før 2021 er hentet fra tidligere prospekt og er ikke bekreftet.

Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Skader i flere nedløp. Forekommer avflassing av belegg. Forekommer svetting/lekkasje i skjøter og ender, spesielt mot nord. På samme renne er det noe motfall. På lite utstikk mot syd er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er avvik:

Råteskader i kryprom mot øst. Her er også noe provisorisk understøttelse. Utett stubbloft i begge kryprom. Det er også registrert noen mindre skjevheter i rom som ikke er målt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilfeller av råte i kryprom under tilbygg. Noe fukt registrert i grunn på befaringen. Begreset utlufting.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

Samlestokk er plassert i lukket konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose og værslitasje. Deler av vindskier samt forkantbord flasser av og er noe preget av værslitasje. Deler av dette skyldes også lekkasjer i takrenne.

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

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

Det er avvik:

Forekommer sprekker og mindre skader, varierende utlufting. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.

Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført. Partier uten musetetting. Knevegg på hems er ikke isolert. Utett vindtetting til knevegg mot kott.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Partier uten isolasjon og dampspærre på eldste del. Begrenset utlufting i takfot på tilbygg.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Et vindu er punktert.

Enkelte vinduer er satt direkte ned på vannbrett.

Dette kan over tid føre til fuktskader. Forekommer noe værslitasje og avflassing utvendig på enkelte vinduer.

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

Det er påvist andre avvik:

Katteluke i inngangsdør svekker dørens isoleringsevne. Kun midlertidig blendet med treplate.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste.

Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

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

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon anses neo underdimensjonert.

Enkelte plater har forskjøvet seg eller er for korte slik at de ikke når frem til ytterkant av konstruksjon.

Avslutning i bakkant mot øst er ufullstendig. Dør går tregt.

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

Det er avvik:

På trapp til inngang er det ikke montert takrenne.

Vinduer er montert direkte ned på blomsterkasser.

Skader og sprekker i trapper av betong.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Svelling og mindre skader i skjøter. Forekommer knirk.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fra kjøkken er provisorisk festet/anlagt på vegg. I kryprom.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kun synlig fuktsikring på deler av tilbygg. Denne mangler topplist. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme vann inn i krypkjeller mot vest via døra.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i eldste mur.

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

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

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

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

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er påvist andre avvik:

En flis med sprekk. Hull etter festemateriell. De er tettet.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er fall men ikke fullt ut etter hva som var gledende på tidspunkter for oppgraderingen.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent status membran vegg.

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer men bryterpanel er borte. Start og stopp må gjøres med en aluminiums bit e.l.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kun et godkjent rømnings vindu. Dette er mot øst. Vinduer mot vest er 30 mm for smale i lysåpning. Utv. trapper mangler rekkverk.

Rekkverk veranda oppfyller ikke dagens krav til høyde. Mangler håndløper på innvendig trapp. Høyde på rekkverk innvendig trapp oppfyller ikke gjelden krav når trapp ble bygget.

Det er ikke utført radonmåling.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1910

**Kommentar**  
Ut fra tidligere salg.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                           |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| 1970 | Tilbygg       | Mot nord og øst.                                          |
| 2016 | Modernisering | Veranda mot syd                                           |
| 2023 | Tilbygg       | Overbygget inngangsparti.                                 |
| 2024 | Modernisering | 2.etg. oppgradert med nye overflater og noe ominnredning. |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av asfaltshingel. Tak lagt om på begynnelsen av 1990 tallet ut fra tidligere salg. Undertak er eldre. Det har vært lekkasje ifb. pipehatt over bad. Dette er utbedret. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ved tilbygg, 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.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose og værslitasje. Deler av vindskier samt forkantbord flusser av og er noe preget av værslitasje. Deler av dette skyldes også lekkasjer i takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskier og forkantbord bør vedlikeholdes. Lokal utskifting kan ikke utelukkes.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.  
Varierende alder men hovedsakelig fra 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Skader i flere nedløp. Forekommer avflassing av belegg. Forekommer svetting/lekkasje i skjøter og ender, spesielt mot nord. På samme renne er det noe motfall. På lite utstikk mot syd er det ikke montert takfotbeslag eller takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall for avrenning for å sikre effektiv bortledning av vann og redusere risiko for lekkasjer.

Skadde deler bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og levetid på renner og nedløp.

Takfotbeslag og renne/nedløp bør monteres på lite utstikk mot syd for å unngå skader på fasade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. Varierende alder på kledning men ut fra tidligere salg fra 1968 og 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Forekommer sprekker og mindre skader. varierende utlufting. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført. Partier uten musetetting. Knevegg på hems er ikke isolert. Utett vindtetting til knevegg mot kott.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Bytte av kledning med sprekker og skader bør vurderes. Om mulig bør utluftingen forbedres der det lar seg gjøre, for å forebygge fukt- og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer dette ved omkledning eller bytte av kledning.

Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør etableres for å redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres musetetting for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Knevegg bør isoleres og vindtettes, Vindtettingen på knevegg mot kott bør tettes. Begge tiltak for å unngå varmetap og trekk samt redusere risiko for skader i konstruksjoner.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Loft tilbygg har ikke gulv, kun inspisert fra luke i kott. Himlinger vet isolert med mineralull og sagflis i varierende mengder.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Partier uten isolasjon og dampspærre på eldste del. Begrenset utlufting i takfot på tilbygg.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Alle himlinger(som mangler) bør isoleres der det er mulig. Dampspærre bør etableres der dette mangler, gjøres normalt ved ombygginger. Utluftingen i takfot på tilbygg bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Det bør også etableres bedre tilgang til loftet i tilbygget for å lette fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende isolasjon og dampspærre er økt risiko for varmetap, mulighet for kondens og fuktskader i konstruksjoner samt redusert energieffektivitet og levetid på takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1975 og 1998.

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold.

Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Et vindu er punktert.

Enkelte vinduer er satt direkte ned på vannbrett. Dette kan over tid føre til fuktskader. Forekommer noe værslitasje og avflassing utvendig på enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av punktert glassrute bør vurderes for å sikre tiltenkt funksjon og redusere risiko for varmetap.

Vinduer som er satt direkte på vannbrett bør justeres for å hindre fuktinntrengning, da dette over tid kan føre til skader på ramme og omkringliggende konstruksjon.

Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere vedlikeholdsbehovet.

Begrenset isoleringsevne og utette pakninger kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Det bør vurderes tiltak for å forbedre isoleringsevnen.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører fra 2019 av formpresset materiale. Verandadør fra 1998 med 2 lags glass.

Årstall: 19

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Katteluke i inngangsdør svekker dørens isoleringsevne. Kun midlertidig blendet med treplate. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå fullstendig isolering bør inngangsdøren tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Pakninger bør vurderes skiftet for å sikre god tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert komfort og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu og dør med 2 lags glass. Tak av trekonstruksjoner tekket med plater av kanalplast. Selve verandaen er fra 2016. Overbygg noe nyere.

### Vurdering av avvik:

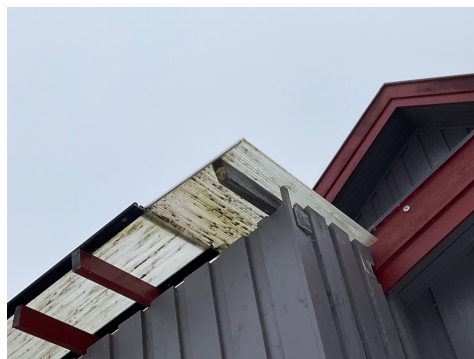
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon anses noe underdimensjonert. Enkelte plater har forskjøvet seg eller er for korte slik at de ikke når frem til ytterkant av konstruksjon. Avslutning i bakkant mot øst er ufullstendig. Dør går tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Kanalplastplatene må justeres eller skiftes ut slik at de dekker hele konstruksjonen. Avslutningen i bakkant mot øst må ferdigstilles for å hindre vanninntrenging og skader på konstruksjonen. Døren bør justeres for å sikre normal enkel funksjon.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Overbygget veranda oppført på støpte fundamenter. Bjelker og gulv av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Overbygg med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og spiler. Vinduer med 2 lags glass. Sperretak tekket med lakkerte stålplater. Blomsterkasser bygget inntil.

2 stk eldre betong trapper til kryprom

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På trapp til inngang er det ikke montert takrenne. Vinduer er montert direkte ned på blomsterkasser.

Skader og sprekker i trapper av betong.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner bør monteres for å hindre at vann renner ned på vegg/blomsterkasser, da dette kan føre til fuktskader.

Vinduer bør heves slik at de ikke står direkte på trebord/blomsterkasser, for å unngå risiko for skader i vinduskarmene.

Sprekker og skader i betong trappene må utbedres for å opprettholde stabilitet og funksjon, samt redusere risiko for videre forringelse.



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat og heltregulv. Vegger og himlinger av malt/beisa panel, panelplater og takessplater. De fleste fornyet eller overflatebehandlet etter 2020.

### ! TG 2 Overflater - gulv kjøkken

#### Beskrivelse

Gulver på kjøkken er belagt med laminat.

#### Vurdering av avvik:

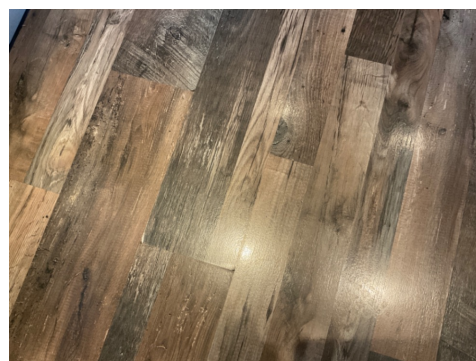
- Det er avvik:

Svelling og mindre skader i skjøter. Forekommer knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av svelling og skader i skjøter, samt tiltak mot knirk, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.



### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft. Varierende alder. Enkelte er rettet opp eller byttet etter 2009.

Målinger 2.etg foretatt i soverom mot vest med henholdsvis 7 og 8 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i spisestue og kjøkken med henholdsvis 9 og 8 mm planavvik.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Råteskader i kryprom mot øst. Her er også noe provisorisk understøttelse. Utett stubbloft i begge kryprom. Det er også registrert noen mindre skjevheter i rom som ikke er målt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råteskader. Skadet treverk må byttes ut for å hindre videre utvikling av råte og svekkelse av konstruksjonen. Stubbloft må tettes for å unngå trekk og redusert komfort. Provisorisk understøttelse må erstattes med stabil og varig løsning for å sikre bæreevnen og forhindre mulig svikt i etasjeskillet. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe oppført i 2012. Sotluke i kryprom. Peisovn i stue og nyere vedkomfyr på kjøkkenet. Kontroll av feier i 2025. Pålegg utbedret.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 3 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har 2 krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Deler av dette er ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilfeller av råte i kryprom under tilbygg. Noe fukt registrert i grunn på befaringen. Begreset utlufting.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilerings må etableres.

Alle unødige løse bygningsdeler bør fjernes, og det bør etableres komplett dampspærre mot grunnen. Flere ventiler må monteres for å bedre ventilasjonen. Fukt i grunnen bør ledes ut dersom mulig. Det bør også etableres tilgang til lukkede deler av konstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Dette for å oppdaget skader på et tidlig tidspunkt.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner. Dette gjelder også skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon. Krypjkjeller anses som en risikokonstruksjon/løsning og bør vurderes i sammenheng med øvrige konstruksjoner. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Plassbygget beisa trapp mellom etasjene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører og beisa paneldører. Sistnevnte tilvirket etter 2020.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad oppgradert i 1998 ut fra opplysninger fra tidligere salg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 stk sluk av plast. Flislagte vegger og mdf panel i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ukjent om slukene og gulvmembran er fra 1998. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. I 2025 ble tak byttet pga. lekkasje ifb med luftehett. Samtidig ble ny innredning og kabinett montert. Termostat til varmekabler er byttet.

Årstall: 1998 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1998

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

En flis med sprekk. Hull etter festemateriell. De er tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Hull etter festemateriell er tettet, men det anbefales å følge med på de for å sikre at tettingen holder. Dette for at det ikke oppstår muligheter for fuktskader eller annen forringelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fall men ikke fult ut etter hva som var gledende på tidspunkter for oppgraderingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og glatt gulv. Fallforhold bør utbedres ved ombygging eller oppgradering for å redusere denne risikoen.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ukjent status membran vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2

Årstall: 1998



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet men det opplyses at komfyrtopp og oppvaskmaskin er byttet i 2025. Dør kjølehjørne byttet i 2023.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer men bryterpanel er borte. Start og stopp må gjøres med en aluminiums bit e.l.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig montere nytt bryterpanel for sikrere bruk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk plassert i bjelkelaget i gulv under trapp. Stoppekran i kryprom mot vest. Ut fra tidligere rapport er rør i rør systemet hovedsakelig fra 1998. Varierende alder på kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Samlestokk er plassert i lukket konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Samlestokk bør flyttes til et rom med tilgang til sluk, fortrinnsvis i et tett fordelingsskap, slik dagens krav tilsier. Dette er viktig for å sikre at eventuelle lekkasjer raskt kan oppdages og for å hindre at vann trenger ut i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner. Omfang og estimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fra kjøkken er provisorisk festet/anlagt på vegg. I kryprom.

### Konsekvens/tiltak

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

Avløp fra kjøkken bør ha permanent innfesting.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er monter 2 stk brukte varmepumper i 2022.  
En er fra 2011, nr 2 med ukjent alder. Service utført ved montering.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.  
Varmeelement byttet i senere år.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## 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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 13 fordelingskurser. Varierende alder men foretatt endel oppgraderinger i 2012 med bl.a. nytt sikringsskap. I dagens eiers tid(etter 2020) er det også foretatt endel oppgraderinger og utskiftninger.

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.

0 Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Kun på deler av dette. Utstedt en samsvarserklæring i 2026 men denne er noe uspesifisert.**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**



## Generelt om anlegget

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

**Ja Jordkabel utv. mot nord har ikke beskyttelse. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektroaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .**

## Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og løsmasser.

### TG 2

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ut fra tidligere salg skal det være drenert rundt det meste av murer mot vest, nord og øst. Lagt opp rør til nedløp. Ukjent når dette er utført men takvann er påkoblet kommunal ledningsnett i 2015. Kun synlig fuktsikring på siden mot øst.

#### 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 ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kun synlig fuktsikring på deler av tilbygg. Denne mangler toppliste. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan komme vann inn i krypkjeller mot vest via døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Da forholdene i kryprom bør forbedres må det foretas ytterligere undersøkelser for å se på muligheter til forbedring av drenering og fuktsikring. Det bør monteres toppliste. Dette for å hindre vann og annet å komme inn på mur.

Tiltakene bør utføres for å hindre inntrenging av vann i krypkjeller og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til ytterligere skader.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur fra byggeår av betong med sparestein. Konstruksjon under kjøkken og spisestue er forsterket/ oppgradert på innsiden med lettklinkerblokker for nytt opplegg til gulvbjelker. Tilbygg oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med pusslag.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i eldste mur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokalt utbedring bør gjøres for å holde konstruksjoner stabil og begrense fuktbelastning.



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vannledning. Avløpsrør er byttet i 2015.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innv/utv. trapper og vernada, håndløper, radonmåling og rømningsvei.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kun et godkjent rømnings vindu. Dette er mot øst. Vinduer mot vest er 30 mm for smale i lysåpning. Utv. trapper mangler rekkverk. Rekkverk veranda oppfyller ikke dagens krav til høyde. Mangler håndløper på innvendig trapp. Høyde på rekkverk innvendig trapp oppfyller ikke gjelden krav når trapp ble bygget. Det er ikke utført radonmåling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

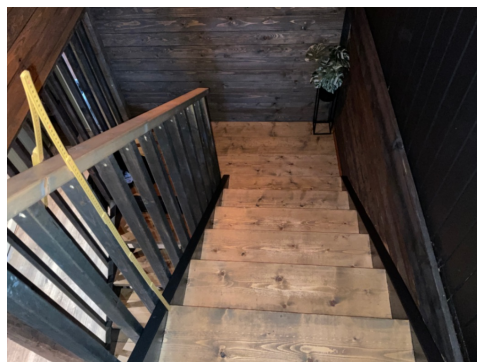
Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

På innvendig trapp må rekkverkshøyde økes og håndløper monteres for å oppfylle krav som gjaldt da denne ble bygget. Manglende eller for lavt rekkverk og fravær av håndløper øker risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyde på veranda må økes for å oppfylle krav på oppføringstidspunktet (2016). For lavt rekkverk kan medføre økt fare for fall.

Det må monteres rekkverk på utvendige trapper til krypkjeller og veranda.

Dette for å oppfylle krav og ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fall, spesielt ved bruk av trapp. Et av vinduene i 2. etasje mot vest må byttes til godkjent rømningsvindu for å sikre tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Manglende godkjent rømningsvindu kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

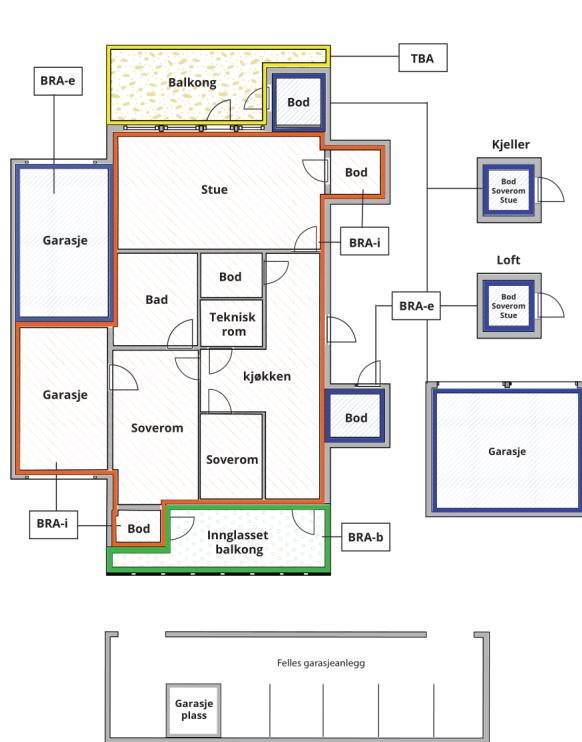
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hems           |                            |                             |                            |     |                                 | 7                           | 7               |
| 2.Etasje       | 54                         |                             |                            | 54  |                                 |                             | 54              |
| 1.Etasje       | 106                        |                             |                            | 106 | 37                              |                             | 106             |
| Kjeller        |                            |                             |                            |     |                                 | 13                          | 13              |
| <b>SUM</b>     | <b>160</b>                 |                             |                            |     | <b>37</b>                       | <b>20</b>                   | <b>180</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>160</b>                 |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hems     |                                                                   |                             |                            |
| 2.Etasje | Lofstue, soverom, soverom 2, soverom 3                            |                             |                            |
| 1.Etasje | Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, hall m/trapp 2 |                             |                            |
| Kjeller  |                                                                   |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Pr, befaring foreligger det kun godkjente tegninger fra 1970. Dette er plantegning for 1.etg og fasader. Kun romangivelse i tilbygg. Et soverom er lagt til hall. Toalettrom er fordelt mellom bad og soverom. Foruten overbygget veranda og inngangsparti stemmer fasader med tegninger. Det er sendt søknad til kommunen for godkjenning av 2.etg. Denne inneholder plantegning. På befaringen er den fortsatt under behandling.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Div. oppgradering av overflater. Nytt inngangsparti. Ny innredning på badet. Isolert vanninntak. Remontert 2 varmekjeller. Noe oppgradering på EL. Utbedret lekkasje ifb. med luftehatt.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Veranda er søknadspliktig.

## Utegang hest

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                            | 45                          |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>45</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Etasje |                               | Husdyrrom                      |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ikke krav om byggesøknad men må byggemeldes.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                               | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) | Gulvareal<br>(GUA) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|                | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |                    |
| 2.Etasje       |                               | 21                             |                               | 21  |                                    | 62                             | 83                 |
| 1.Etasje       |                               | 102                            |                               | 102 |                                    |                                | 102                |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>123</b>                     |                               |     |                                    | <b>62</b>                      | <b>185</b>         |
| <b>SUM BRA</b> | <b>123</b>                    |                                |                               |     |                                    |                                |                    |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 2.Etasje |                               | Lagringsrom                    |                               |
| 1.Etasje |                               | Div. lager og garasje rom      |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje/redskapshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                               | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----|------------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |
| 1.Etasje       |                               | 14                          |                               | 14  |                                    |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                               |     |                                    |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                               |     |                                    |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Garasje                        |                               |

### Kommentar

I tillegg drivhus på 12 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 11.3.2026 | Anders Auen      | Takstingeniør |
|           | Lisa-Marie Manum | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3903 HOLMESTRAND | 203  | 26   |      | 0    | 13282.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vikeveien 10

### Hjemmelshaver

Bochkon Fredrik, Manum Lisa-Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Gruset gårdsplass. I tillegg benyttes deler av tomten til beiter etc.

### Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at bolighuset er registrert i Sefrak registeret. Dette er et landsdekkende register hvor eldre bygninger er registrert.

For mer info se: <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK>

Liten del av eiendommen inngår i avmerket område med kulturminne. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, uthus, garasje, utegang og garasje for div. redskap. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Utegang hest

**Anvendelse**

Opphold hest-lagring

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Remonter i 2022.

**Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Utegang for hest oppført med vegger av bindingsverk kledd med liggende panel og lysplater av pvc. ensidig skrånet sperretak tekket med lakkert stålplater. Gulv belagt med betongheller. Strøm opp til bygget.

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

## Uthus

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent

**Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus oppført på murer av betong. Vegger av reisverk kledd med lakkerte stålplater og stående trekledning. Saltak og sperretak tekket med lakkert stålplater. Porter av treverk, enkelte med lakkerte stålplater Trebjelkelag mellom etasjer. Innlagt strøm. Det er montert en varmepumpe for oppvarming av et rom.

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

## Garasje/redskapshus



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

2006

### Kommentar

Ut fra tidligere salg.

### Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Redskapsgarasje oppført på gulver av betong. Vegger av bindingsverk ansatt på ringmur av lettklinkerblokker. Utv. kledd med lakkerte stålplater. Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stålplater.

Leddport av lakkert stål. Innlagt strøm. I tillegg et enkelte drivhus bygget inntil på siden mot vest.

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 |
|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 08.03.2026 | Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 08.03.2026 |                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.03.2026 |           |
| 2       | 13.03.2026 |           |

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.