

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dalenveien 62 , 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 494, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 252 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1659

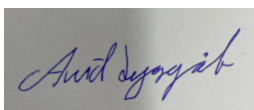
Eiendomsverdi ref nr: DT1197

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

## Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

# 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Rapporten omhandler en enebolig, med opprinnelse fra ca. 1968. oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Selger opplyser at boligen opprinnelig var en hytta som ble bygget om til bolig i ca. 1978. Selger opplyser videre at kjøkken og stue, samt underliggende oppholdsrom, og overliggende soverom er tilbygg fra ca. 1990. Garasjen ble oppført i 2022.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er på befaringdagen i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe utskiftninger, vedlikehold og utbedringer bør likevel på påregnes. I 2022 ble det lagt ny takteking, samt at det ble montert nye takrenner og beslag. I perioden 2022 til 2024 er all trekledning skiftet. Det er 3. stk. kjellervinduer fra byggeår, ellers er det vinduer fra 1990 tallet. Det ble også skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Innvendige overflater er pusset opp og oppgradert ved behov, og i 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning i 1. etg. Kjøkken i hybel er fra tidlig 2000 tallet. Badet i hybel ble renoverert på nytt i 2025, og badet i 1. etg. er pusset opp i 2017. Vaskerom i kjeller har opprinnelse fra byggeår, og det opplyses at det ikke er membran i gulv på vaskerom. Badet er 2. etg. er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet. På bad i 2. etg. er det blant annet lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hinder tilgang til sluk ved en eventuell vannlekkasje. I krypkjeller er det noe fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger, og dette sees i sammenheng med blant annet noe redusert effekt på drenering. I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av utvendige avløpsrør ble derfor skiftet i 2026. Fuktskader i kjeller er også tørket og utbedret i senere tid.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning er skiftet i perioden 2022 til 2024. I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter, takstein, takrenner og beslag i 2022.

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er tilgang til deler av takkonstruksjon gjennom luker i knevegger. Del av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble skiftet 5

stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Ellers er vinduer fra 1990 tallet. I stue er det en heveskyvedør i tre, fra 2017. Inngangsdør i tre er fra 2023, og kjellerdøra er av eldre dato.

Frittliggende terrasser i tre er fra 2023. Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025. Det er Inngangstrapp i betong, med fliser på trinn.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020, og selger opplyser at overflater i loftsetasje er fra ca. 2000. Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025. Ellers er deler av overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen malte, glatte dører og dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er en pipe i sementblokker og en pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipe mot nord er ikke lenger i bruk, og denne pipen er revet over tak.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater.

Badet i kjelleren ble sist renoverert i 2025. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak.

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2017 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. Det er to sluk i plast. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Bad i 2. etg., sist pusset opp i ca. 2000 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2015 ifølge selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskeum, og i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin.

I hybelen i kjelleren er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000-tallet ifølge selger. Det er ventilator over komfyr. Det er montert en liten oppvaskmaskin i skap under vaskeum. Gulvet har laminat. Skapfrontene er malt på nytt i senere tid, og benkeplaten er av nyere dato.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørsystem og kobberrør i bygget. Ifølge selger er vanninntaket fra 1978. Kobberrørene er av eldre dato/byggeår. Rør-i-rørsystemet er av

# Beskrivelse av eiendommen

nyere dato. Samleskap for rør-i-rørsystemet er plassert i grovkjeller og på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger i senere tid. Det er 2. stk. varmtvannstanker i boligen. Varmt vannstanken til hybel er fra 2025. Varmt vannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ellers er det friskluftsventiler i noen yttervegger.

Det er montert varmpumpe i boligen. Alder på denne er ukjent, men selger opplyser at varmpumpen ble montert før 2019. Varmepumpen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Alder på automatsikringer er ukjent, men selger opplyser at det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026. I 2024 ble det også lagt opp nytt EL- anlegg på to soverom. I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen. Deler av EL- anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026, dette da deler av EL- anlegget ble fjernet i forbindelse med tilbakeslag av vann. Ellers er deler av anlegget av eldre dato.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår, og fra ca. 1990 iflg. selger. Drenering fra byggeår består trolig av påstrykningsmasse og drenerende masser i grunnen. Drenering fra 1990 består av grunnmursplast og drenerør i grunnen. Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Støttemurene er oppført i betong og stein. Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009.

Utvendige avløpsrør er av plast ifølge selger. Det er slamavskiller med minirensanlegg (Biovac-anlegg) med overløp til offentlig avløpsnett. Fra det offentlige nettet går vannet videre til en bekk/grøft i nærområdet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Biovac minirensanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger.

I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av avløpsrørene ble derfor skiftet i 2026, men selger opplyser at avløpsrør fra boligen og til minirensanlegget er fra 1978. Arbeid utført i 2026 er i hovedsak gjort som egeninnsats av selger, med bistand fra fagkyndig. Selger opplyser at avløpsrør fra 2026 er delvis lagt over naboeiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble søkt om bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak 08.10.2024, disse ble innvilget. Ferdigattest foreligger og denne er datert 13.11.2024.

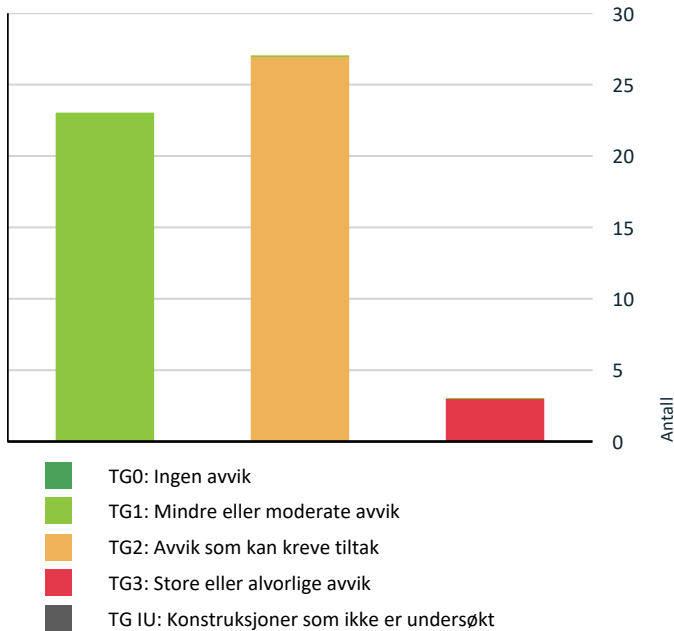
### Garasje

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

Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er såldes ikke søkt og godkjent oppført. Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

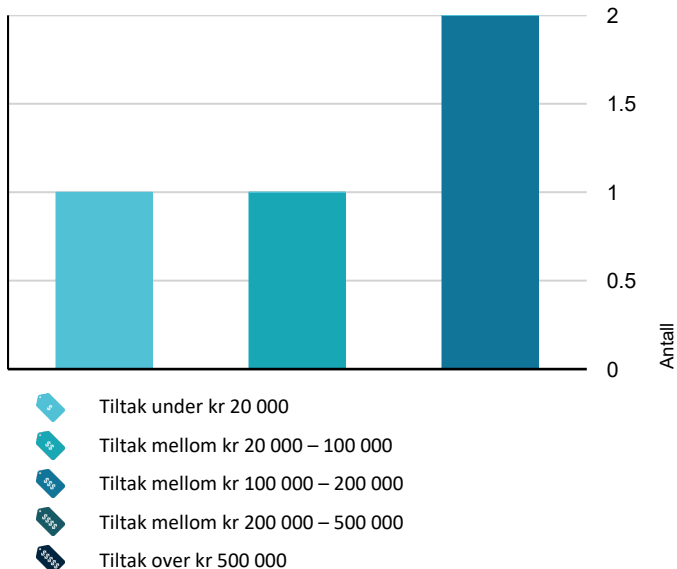
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Eier opplyser at boligen er oppført i ca. 1968.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Selger opplyser at kjøkken og stue, samt underliggende oppholdsrom, og overliggende soverom er tilbygg fra ca. 1990.
2024	Ombygging	I perioden 2024 til 2025 ble tegninger revidert og det ble laget en hybel i kjeller.
1978	Ombygging	Selger opplyser at boligen opprinnelig var en hytta som ble bygget om til bolig i ca. 1978.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot med stige. Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter og takstein i 2022. Arbeidet utført i 2022 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømrer.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022. Arbeidet utført i 2022 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømrer.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skader ved snø- og isras fra taket.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning er skiftet i perioden 2022 til 2024. I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert. Arbeidet utført i perioden 2022 til 2024 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømrer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre kant av kledningen har det tidligere blitt observert at musebåndet bak trekledningen hadde for stor åpning, noe som øker faren for angrep av mus. Det meste av musebånd er utbedret i senere tid, men som følge av redusert tilgang under terrasser kan der fortsatt være noe områder som har for stor åpning i musebånd. Selger opplyser at det vinteren 2025/2026 ble fanget to mus i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av musebånd langs hele kledningen, spesielt under terrasser, og eventuelle åpninger bør tettes for å hindre at mus kan komme inn i boligen. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for at mus kan trenge inn og forårsake skader på bygningskonstruksjoner og inventar.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er tilgang til deler av takkonstruksjon gjennom luker i knevegger. Del av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

På synlige deler av kryp loftet er det observert manglende vindtettduk på deler av isolasjonen. Dette medfører økt varmetap og øker risikoen for kondensskader. Det er også observert manglende luftespalter mot raft, samt sammenklemte luftespalter over isolasjonen i skråtaket. Dette gir økt risiko for kondensering i dette sjiktet. Luker til kryp loft er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap, og lukene er mangelfullt isolert.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres vindtettduk der dette mangler for å redusere varmetap og risiko for kondensskader. Luftespalter mot raft og over isolasjonen i skråtaket bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering og hindre kondensering. Luker til kryp loft bør tettes og isoleres bedre for å redusere luftlekkasjer og varmetap. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Ellers er vinduer fra 1990 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert slitt og oppsprukket trevirke samt avskalling av maling.

Utvendig gjenstår det arbeid med maling av lister.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert sliping, utbedring av oppsprukket treverk og påføring av ny maling på vinduer og utvendige lister.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forvitring, råteskader og redusert levetid på vinduene.



## TG 3 Vinduer - 1

### Beskrivelse

I kjeller er det 3. stk. trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er råteskader i karmene i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eldre og slitte vinduer har ofte dårlig isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

I stue er det en heve- skyvedør i tre, fra 2017.

## TG 2 Dører - 1

### Beskrivelse

Inngangsdør i tre fra 2023, og kjellerdør er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene bærer preg av noe elde og slitasje, og inngangsdøren er misfarget av solen. På ytterdør i kjeller er det noe fuktmerker nederst på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av dørene for å utbedre slitasje og misfarging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan redusere dørenes levetid.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Frittliggende terrasser i tre, fra 2023.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Inngangstrapp i betong, med fliser på trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker og riss i murpuss, samt at det er en løs flis og noe løse fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og riss i murpuss samt løse fliser og fuger bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020, og selger opplyser at overflater i loftsetasje er fra ca. 2000. Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025. Ellers er deler av overflater av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

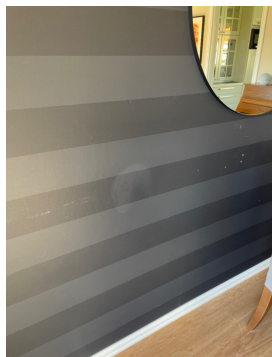
I gangen i 1. etasje er det skrapemerker på gulvet fordi dørbladet tar ned i gulvet. I stuen er det flekker og merker på tapetet på én vegg, og det er noe merker på gulv. Furgulvet på soverommet og laminatgulvet har noe slitasje. I kjelleren er det noe gjenstående arbeider med lister o.l. rundt noen dører. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det finnes også noen merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skadede og slitte overflater, samt ferdigstille gjenstående arbeid i kjeller, for å opprettholde estetisk standard og hindre ytterligere forringelse av materialene. Dørbladet i gangen bør justeres for å unngå ytterligere skader på gulvet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid på overflater og forringet inntrykk av boligen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i stue og på soverom i 2. etg. Det er også noe knirk i gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er en pipe i sementblokker og en pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipe mot nord er ikke lenger i bruk, og denne pipen er revet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe skulle vært feid i 2025, men pipen ble ikke feid da selger ikke var til stede.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres feiing av pipen snarest mulig for å sikre forsvarlig brannsikkerhet. Manglende feiing øker risikoen for sotbrann og reduserer pipens funksjon og levetid.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

I kjeller er det gulv av betong, fliser og laminat. Det er malte plater i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hullboring er ikke utført, da nedre kant av veggplater har vært fjernet etter tilbakeslag av vann fra avløpsrør i 2025. Det er imidlertid foretatt fuktmåling i bunnsvill på vegger, uten å registrere avvik av betydning.

Etter tilbakeslag av vann i 2025 ble fuktskadede materialer skiftet, og konstruksjoner som var våte ble tørket med bruk av avfukter. Arbeidene er ferdigstilt i slutten av mars 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringdagen ikke målt fukt av betydning i treverk. Det er imidlertid observert at det er benyttet svartpapp på vegg, bak veggplater. Svartpapp er et organisk materiale som er utsatt for fukt- og muggskader. Innredet areal under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader, blant annet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av eldre drenering. Dette innebærer økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne svartpapp fra veggkonstruksjonen ved neste renovering, da dette materialet kan føre til mugg- og fuktskader over tid. Videre bør det følges med på eventuelle tegn til fukt eller lukt i rommet, da innredede arealer under terreng har økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og behov for omfattende utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er grovkjeller/krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre deler av vegger og gulv, samt stedvis avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen og redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og montere topplister på drenering der det mangler.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innwendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

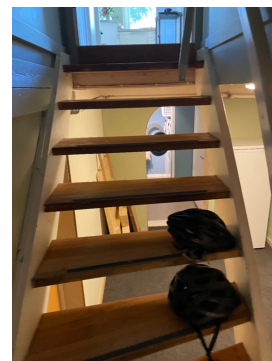
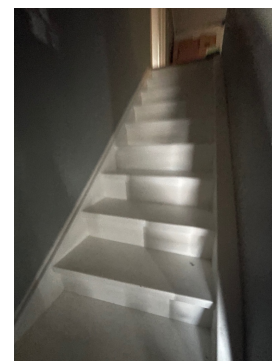
- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene. På trappen til kjelleren er det for stor åpning mellom trinnene, og åpningen i rekkverket er også for stor.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappene. Åpningene mellom trinnene og i rekkverket bør reduseres for å forhindre risiko for fall. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innwendig har boligen malte, glatte dører og dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskeikum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater.

Det opplyses at vaskerommet ble fuktskadet i forbindelse med tilbakeslag av vann i 2025. Nedre del av veggen ble derfor fjernet, dette for å muliggjøre uttørking av konstruksjonene. Nedre del av veggplater og gulvlist er montert på nytt i slutten av mars 2026.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall mot sluk, og det er opplyst at det ikke er membran i gulvet. I overgang gulv og vegger er det montert gulvlist i tre, og trelister vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader ved eventuelt vannsøl på gulv.

##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør oppgraderes med korrekt fall mot sluk og etablering av godkjent membran i gulvet og i overgang gulv og vegger. Trelister i overgang mellom gulv og vegg bør erstattes med fuktsikre materialer for å redusere risiko for fuktskader og råte ved vannsøl. Manglende membran og utilstrekkelig fall øker faren for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fukt- og råteskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran i gulv, og det er utette overganger mellom gulv og vegger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran i gulvet og sikre tette overganger mellom gulv og vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende membran og utette overganger medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i kjelleren ble sist renovert i 2025. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og opplysninger gitt av selger.

Arbeidet utført i 2025 er i hovedsak utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømrer. Arbeid utført på EL- og VVS-anlegg er gjort av firmaer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 cm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det opplyses at vegger mot bad ble fuktskadet i forbindelse med tilbakeslag av vann i 2025. Nedre del av veggen på soverom, stue/kjøkken og vaskerom ble derfor fjernet, dette for å muliggjøre uttørring av konstruksjonene. Nedre del av veggplater og gulvlister er montert på nytt i slutten av mars 2026.

Da nedre del av vegg sto åpne på befaringsdagen, var det mulig å synlig vurdere vegger, samt at det var enkel tilgang for å måle fukt i bunnsvill. Det var på befaringsdagen ikke synlige fuktskader, og det ble ikke målt fukt av betydning i bunnsvill.

## 1. ETG. > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2017 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. Det er to sluk i plast. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte panelplater i tak. Selger opplyser at silikonfuger nederst på vegger i våtsone ble fornyet i 2025.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Fall til sluk under badekar er ikke vurdert som følge av redusert tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt sluk er det observert at en mindre del av gulvbelegg er misfarget. Dette skyldes trolig bruk av for høy varme da gulvbelegg ble varmet opp og ført/klemt under klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke området rundt sluket for eventuelle tegn til lekkasje eller ytterligere misfarging. Misfarging kan indikere at gulvbelegget er svekket, noe som kan øke risikoen for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Ved forverring bør det vurderes utbedring av gulvbelegget rundt sluket for å sikre tilstrekkelig tetthet.

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, bidet, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra himling i krypkjeller, rett under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, som vurderes til å være tørt.



## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad i 2. etg., sist pusset opp i ca. 2000 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller etterse membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for at membranens funksjon svekkes, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og sokkellistene på dusjveggene bør utformes slik at de ikke hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Manglende fall og utilgjengelighet til sluk øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i dør. Det er korrekt tilluft i dørblad.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

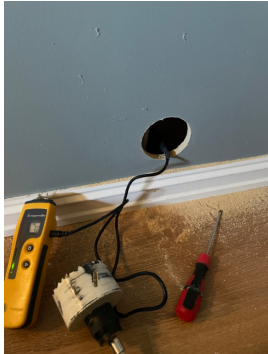
## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. som vurderes til å være tørr.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

I hybelen i kjelleren er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000-tallet ifølge selger. Det er ventilator over komfyr. Det er montert en liten oppvaskmaskin i skap under vaskekum. Gulvet har laminat. Skapfrontene er malt på nytt i senere tid, og benkeplaten er av nyere dato.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2015 ifølge selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskekum, og i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rør-system og kobberør i bygget. Ifølge selger er vanninntaket fra 1978. Kobberørene er av eldre dato/byggeår. Rør-i-rør-systemet er av nyere dato. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert i grovkjeller og på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannledningen til naboeiendommen ligger over gulv i krypkjeller, og vannledningen er såldes noe utsatt for bevegelse ved berøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er av eldre dato.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjer og fuktskader. Vannledningen til naboeiendommen bør sikres bedre for å redusere risikoen for skade ved bevegelse. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldre vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe utskiftinger i senere tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ellers er det friskluftsentilert i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i boligen. Alder på denne er ukjent, men selger opplyser at varmepumpen ble montert før 2019. Varmepumpen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre videre drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service og høy alder på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er 2. stk. varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstanken til hybel er fra 2025. Varmtvannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene. Manglende korrekt tilkobling medfører risiko for varmegang og brann.



## 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 med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Alder på automatsikringer er ukjent, men selger opplyser at det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026. I 2024 ble det også lagt opp nytt EL - anlegg på to soverom. I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen. Deler av EL- anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026, dette da deler av EL- anlegget ble fjernet i forbindelse med tilbakeslag av vann. Ellers er deler av anlegget av eldre dato.

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.  
**1968 Selger opplyser at arbeid utført de senere år er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2022 er ukjent for takstmann.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det eksisterer noen samsvarserklæringer, men deler av anlegget mangler dokumentasjon. Det mangler også samsvarserklæring på arbeid utført i 2026, men selger opplyser at denne blir ferdigstilt i løpet av kort tid. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**
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 varmtvannsbereider, 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

# Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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 Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På loft og i grovkjeller er det observert løse og ubeskyttede ledninger.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette vurderes å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger anses å være normalt tatt byggeår i betraktning.

### TC 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår, og fra ca. 1990 iflg. selger. Drenering fra byggeår består trolig av påstrykningsmasse og drenerende masser i grunnen. Drenering fra 1990 består av grunnmursplast og drensør i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

I krypkjeller er det observert fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger. Dette vurderes til å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen og kapillært oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen som er fra byggeår, dette for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, muggsopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer over tid.



### TC 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er stedvis observert sprekker og riss i grunnmuren, noe som vurderes å ha sammenheng med eldre setningskader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis noe saltutslag og avskalling av maling på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningskader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å forhindre fuktskader og forringelse av overflaten.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støttemurene er oppført i betong og stein. Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert mindre sprekker på støttemurene, og det mangler rekkverk på deler av støttemuren mot garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i støttemurene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for konstruksjonssvikt. Rekkverk bør monteres på deler av støttemuren mot garasje for å hindre fallulykker og ivareta sikkerheten.



## 📍 TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler under bakken. I tillegg bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred ved større vannansamlinger.



## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast ifølge selger. Det er slamavskiller med minirensanlegg (Biovac-anlegg) med overløp til offentlig avløpsnett. Fra det offentlige nettet går vannet videre til en bekk/grøft i nærområdet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Biovac minirensanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger.

I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av avløpsrørene ble derfor skiftet i 2026, men selger opplyser at avløpsrør fra boligen og til minirensanlegget er fra 1978. Arbeid utført i 2026 er i hovedsak gjort som egeninnsats av selger, med bistand fra fagkyndig. Selger opplyser at avløpsrør fra 2026 er delvis lagt over naboeiendommen.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den delen av utvendige avløpsledning som er fra 1978. Selger opplyser at det gjenstår arbeid med å få tinglyst rett til å legge avløpsrør over naboeiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger som er fra 1978, dette da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Det anbefales også å få tinglyst rett til å føre avløpsrør over naboeiendommen for å unngå fremtidige rettslige tvister eller krav om omlegging.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 1 Oljetank

#### Beskrivelse

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen med nedgravd oljetank på eiendommen. Parafin fyr og oljetank er fjernet og sanert i sanert tid iflg. selger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

## 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 bygningssakkynndige 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

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på del del av terrasse der rekkverk mangler. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen/NVE, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og eiendom. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for beboere.

# 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

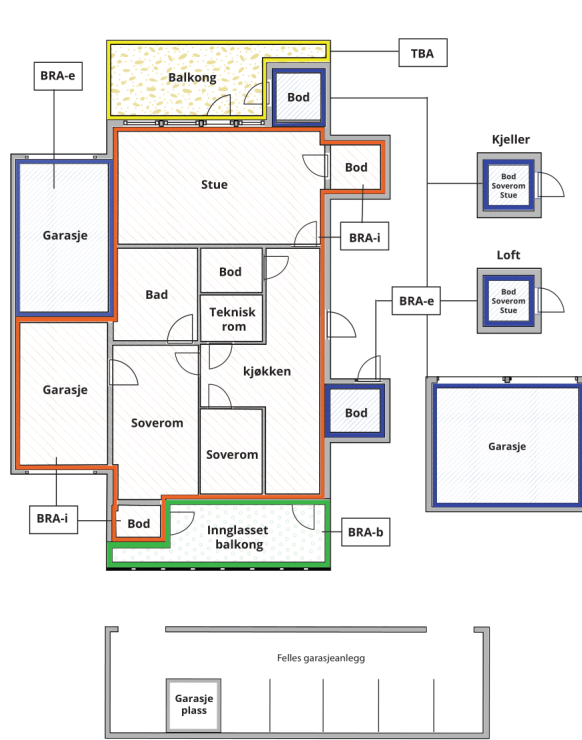
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	59			59		59	118
1. etg.	134			134	75		134
Loftsetasje	59			59			59
<b>SUM</b>	<b>252</b>				<b>75</b>	<b>59</b>	<b>311</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>252</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom		
1. etg.	Gang med trapp, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod		
Loftsetasje	Trapperom, bad, 3 soverom		

### Kommentar

Grovkjeller har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde. Gulvarealet i grovkjeller er målt til 59 m<sup>2</sup>. Takhøyden i loftsetasje er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble søkt om bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak 08.10.2024, disse ble innvilget. Ferdigattest foreligger og denne er datert 13.11.2024.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført diverse utskiftninger og oppgraderinger på boligen i perioden 2024 frem til dags dato. Arbeid er i hovedsak gjort som egeninnsatsen av selger som er utdannet tømmer. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er såldes ikke søkt og godkjent oppført. Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	188	64
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Eirik Rustan	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	494	9		0	1621.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Dalenveien 62

#### Hjemmelshaver

Rustan Eirik, Rustan Helene Rønning

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2022

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Selger opplyser at garasje ble oppført i 2022.

### Beskrivelse

Garasje fra 2022, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på den ene siden, men for å unngå skeivfordeling av snø/vekt, anbefales det å montere snøfangere også på den andre siden. Inne i garasjen er det noe gjenstående arbeid med montering av gipsplater, samt at det mangler noe lister o.l. rundt dører og vinduer. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest fra 1975	09.06.1975		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest fra 2024	13.11.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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 fuktinnhold 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.