

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2449

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1148

Eiendomsverdi ref nr: UC8931

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang




VANG TAKST


Norsk takst

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Øvre Damsbakken 4B er bygget i 1982 og har hovedetasje og kjeller.

I 2003 ble boligen bygget på med garasje.

Bygningen har kjellergulv av mur/betong og kjellervegger av lettklinkerblokker.

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel.

Bygningen har valmtak teknet med betongtakstein.

Planløsningen består av:

Hovedetasje: Entré m/garderobe, Stue m/trapp, Kjøkken m/spiseplass, 2 Soverom, Bad, Omklingsrom, (Garasje BRA-e), terrasse (TBA)

Kjeller: Kontor m/trapp, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2 m/utgang

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen og på baderommene.

Øvre Damsbakken 4B har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt gulv i kjelleren. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning, taket har valmtak med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og utvendig monterte sprosser.

Garasjen har en leddport av metall.

Boligen har en malt inngangsdør med smalt sidefelt, terrasse skyvedør i malt treverk med to-lags glass, garasjen og kjelleren har malte utgangsdører.

Terrasse med tilkomst fra stuen som gir tilkomst til plenarealet via to trapper.

På ytterveggen over terrassedøren er det montert en terrassemarkise.

Eiendommen har fire utvendige trapper.

Flislagt betong trapp til inngangspartiet, mur/betongtrapp til

kjelleren og to tretrapper til terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong

Vegg: malte plater, tapet

Tak: himlingsplater, trepanel

Boligens gulv mot grunnen er av betong, gulvet er føret opp med furugulv i, kontor med trapp, og kjellerstuen er flislagt med skifer. Etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats i stuen, og sotluken er plassert i kjellerstuen.

Pipen er kledd med farget murstein i hovedetasjen, i kjelleren er pipen slemmet og malt.

Boligen har en malt tretrapp fra stuen og ned til i kjelleren.

Innvendig i hovedetasjen har boligen malte glatte dører og i kjelleren har boligen malte fyllingsdører.

Garasjen har betonggulv med innvendige platede vegger og tak. Garasjeport av metall og en malt inngangsdør og vindu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet i hovedetasjen har tilkomst fra entreen og dør inn i omklingsrommet.

I baderommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert lufteventil veggen og det er lufte spalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjelleren har tilkomst fra kontor med trapp.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnise med hengslet glassdør, vegghengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rørskap og opplegg for vaskemaskin.

I gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjen, det er ikke mulig i inspiser sluk eller avrenning fra boblebadet.

Beskrivelse av eiendommen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter.

Plate i komposittmateriale med dobbel oppvaskkum i stål, det er flislagt felt fra kjøkkenbenken rundt steke området og opp til overskapet og taket.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn på kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør), avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom løfte spalter i vinduene og ventiler i veggene.

Boligen har en varmepumpe fra 2025, innedelen er montert i trappegangen fra stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom, rommet har sluk forran tanken.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 16 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

På ytterveggen ved garasjeporten er det montert en elbil lader.

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen, entreen og på baderommene.

Boligen har røykvarslere tiloblet boligens alarmanlegg.

Branslukkingsapparatet er plassert i boden

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller under bygningen, fuksikring og dreneringens årstall er satt til byggeår 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig jeg pusset og malt

Terrenget er høyest ved innkjøringen.

Innkjøringen er gruset og terrenget faller nedover mot fjorden.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger.

Produktbeskrivelse har jeg satt etter observasjoner i teknisk rom som også er normal utførelse til byggeår.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk

Rekkverket på innvendig og utvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Kjellernedgangen tilfredsstillende ikke dagens regelverk for rekkverk på 1 m.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

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.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men det er avvik fra disse.

Hovedetasje:

-Vindfang og gang er slått sammen til ett rom (entré)

- Soverom v/bad er blitt omkleddningsrom

- Vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet

Kjeller:

- Hobbyrommet er blitt kjellerstue

- WC er slått sammen med Disp rom og blitt Bad/vaskerom + bod

- Mat rom er utvidet og er i dag teknisk rom.

Fasadeendring og bruksendring kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

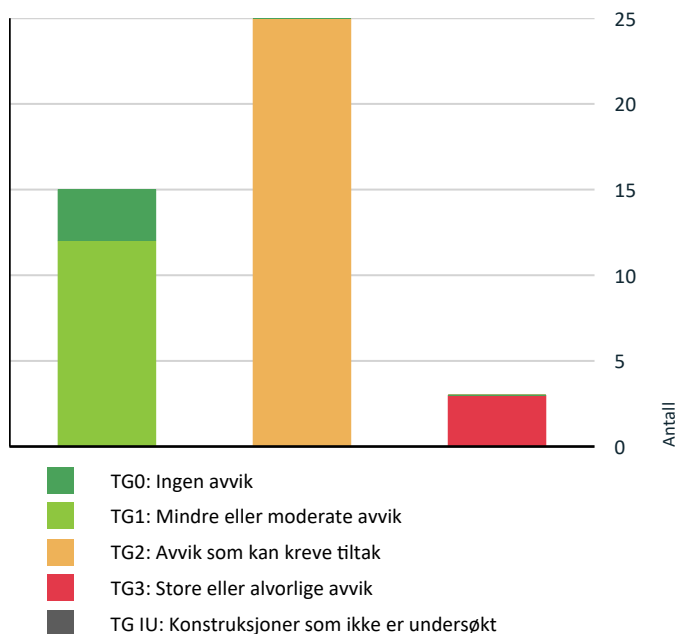
Anneks

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, datert 30.03.2000.

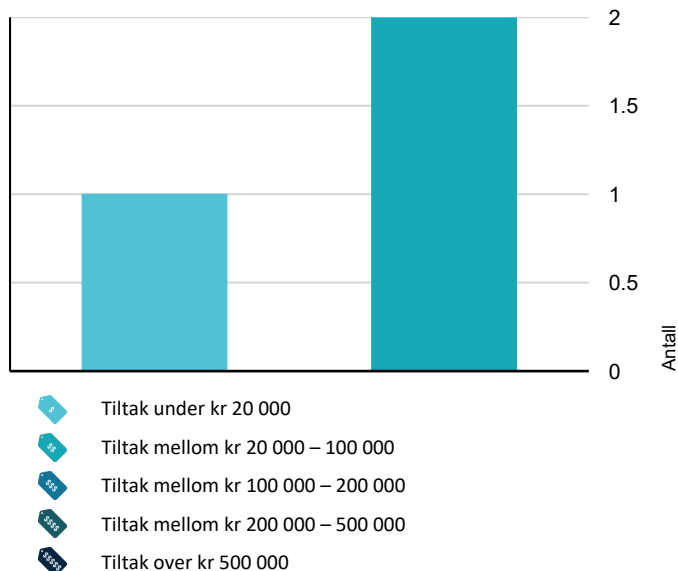
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjeller- og garasjedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i 1. etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i kjelleren [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


-  **Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)





-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [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.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Ref. midlertidlig brukstillatelse

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold fra 2022 til 2025

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Kjøkken: Malt kjøkkenet, montert inn helt nytt vindu, ny vifte, ny komfyr (platetopp), ny oppvaskmaskin, nytt kjøleskap
Modernisering	Stue: Malt tre vegger (fra grått til gult), Ny varmepumpe
Modernisering	Gang: malt vegger, montert inn garderobeskap med speildører, ny dørlås med kode
Modernisering	Soverom: Malt vegger og karmen (hovedsoverom), Malt veggen (lite soverom)
Modernisering	Trapp ned til kjeller: malt, satt på tepper
Modernisering	Stue i kjeller: malt vegger (der var det tapet), ny lampe i taket, nye veggglamper, malt "trimrom"/ bod
Modernisering	Ute: installert strøm i utebod, malt uteboden, dekorert kjellernedgangen med mosaikk, montert trapp ned til hagen, montert lys ved garasje (slår seg på ved bevegelse)
Modernisering	Generelt: nytt alarmanlegg, installert vannmåler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel med tekking av svart folie.

Taktekkingen er modernisert etter byggeår, men jeg har ingen opplysninger om årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/forhøyning i takflaten i skillet der garasjen er bygget på eksisterende konstruksjon. Videre er det registrert en knekt mønrepanne over garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Tilstandsrapport

Tiltak

Skifte knekt mønepanne.
Kontrollere undertak, lekter og overgang
Vurdere om svai er stabil eller under utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, kan knekt mønepanne føre til vanninntrengning
Forholdet bør utbedres og følges opp, men vurderes ikke som akutt konstruksjonssvikt per befaringstidspunkt.



Taktekking



Knekt mønepanne

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.

Snøfangere er montert på langsiden over inngangspartiet og terrassen, og over nedgangen til kjelleren og garasje døren på baksiden. Stigetrinn til pipe er montert opp for terrassen.

Nedløp, takrenner og beslag på takflaten er modernisert etter byggeår, men jeg har ingen opplysninger om årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, fundament og kjeller.

Det mangler også snøfangere på deler av taket.
Det opplyses at dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Etablere kontrollert bortledning av takvann (for eksempel forlengelse av nedløp)

Vurdere montering av snøfangere der det er fare for ras over ferdselsareal.

Konsekvens

Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, drenering og fundament blir belastet.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, risiko for personskade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukket og værslitt trepanel på sidene av inngangspartiet, med spredte råteskader.

Værslitt og sprukket trepanel på øvrig trepanel i hovedsak i nedre del.

Det er videre en usikker og lite fuksikker løsning i overgangen mellom flislagt trapp og yttervegg. Trepanelet står tett ned mot trappen, og det er registrert begynnende skader i nedre del av kledningen. Løsningen medfører økt fuktbelastning i nedkant av treverket.

Det må påregnes utskifting av deler av kledningen, kontroll og utbedring av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Tiltak

Fjerne og skifte skadet trepanel i nedre del.
Etablere korrekt avstand mellom terreng/trapp og trekledning.
Sikre en fuktsikker overgang mellom trapp og yttervegg.
Overflatebehandle kledning etter utbedring.
Kontrollere bakenforliggende konstruksjon for skjulte skader.

Ny eier må forvente vedlikehold og utskiftinger på utvendig trepanel.
Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan råteskader utvikle seg videre, fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, levetiden på ytterveggen reduseres.

Forholdet vurderes som et pågående vedlikeholdsbehov



Stående trepanel mot flislagt trapp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er valmtak oppbygd med sperrer / W-takstoler,
Undertak av trepanel

Loftet har tilkomst fra entreen via nedfallbar loftsluke med stige.
Loftet er luftet via åpninger spalte langs veggene.

Takkonstruksjonen til garasjen er lukket og lar seg ikke inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det fra loft/kryploft er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre i forbindelse med innfelte downlights i hovedetasjen. Punktering av dampsperran kan medføre redusert funksjon og økt risiko for kondens i konstruksjonen.

Videre er det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt luftepipen. Dette indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning.

Jeg har målt 11,2 vektprosent fuktighet tett på luftepipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tiltak

Kontrollere og eventuelt etablere korrekt tetting rundt downlights.
Undersøke årsak til fuktskjolder rundt luftepipen (beslag, gjennomføring, tetting).
Kontrollere undertak, isolasjon og følg med på videre utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, isolasjonens funksjon kan reduseres og det kan utvikles mugg- og råteskader over tid.

Forholdet representerer en fuktrisiko, men det er ikke dokumentert konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.



Loft egnet for inspeksjon og oppbevaring



11,2 vektprosent fuktighet i fuktskjolde v/luftepipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og utvendig monterte sprosser.

Vinduer i kjøkkenet er fra 2014 og 2023
Kjellervinduet i kjellerboden er fra 2016 (med lysgrav)
Flere av vinduene er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduene fremstår som slitte, med malingsavflassing, fuktskjolder og behov for vedlikehold både innvendig og utvendig.

Det er registrert:

Malingsavflassing på baderomsvindu i hovedetasjen
Malingsavflassing på vinduer i kjellerstue
Innvendig kondens i én glassrute i kjellerstue (indikasjon på punktert isolerglass)
Malingsavflassing og oppsprukket treverk på kjellervinduer

Forholdene indikerer normal aldring kombinert med påvirkning fra fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Skadde vinduer og karmen bør skiftes eller utbedres.
Vurdere utskifting av punktert glassrute.
Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.
Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre råteutvikling og økende skadeomfang på vinduene.
Risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjon.
Punktert glass vil gi redusert isolasjonsevne og kondens
Redusert funksjon og levetid på vinduene.



Kjeller og kjøkkenvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Garasjen har en leddport av metall.

Årstall er satt til 2003 når garasjen er byggesøkt.

Årstall: 2003 Kilde: Andre opplysninger

TG 2 Kjeller- og garasjedør

Beskrivelse

Garasjen og kjelleren har en malt utgangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi garasje- og kjellerdøren subber på karmen.

Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.
Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.
Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.



Kjellerdør

Tilstandsrapport



Garasjedør

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har en malt inngangsdør med smalt sidefelt og små ruter. Døren har en Yale kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på karmen mot sidefeltet. Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.
Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.
Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.



Inngangsdør

TG 1 Terrasse dør

Beskrivelse

Skyvedør i malt treverk med to-lags glass, sidefelt og utvendig monterte sprosser.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 23 kvm stor terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen er bygget i treverk, opplagret på betongsøyler, forankret i ytterveggen og gir tilkomst til plenarealet via to trapper.

Gulvet på terrassen er av brunbeisede, impregnerte og rillede terrassebord.

Rekkverket er av stående trepanel og med buet håndløper. Rekkverkshøyden er 1,2 meter.

På ytterveggen over terrassedøren er det montert en terrassemarkise.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og terrassegulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med behov for vedlikehold.

Treverket fremstår med overflateslitasje som følge av alder og klimabelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Skrape og overflatebehandle treverk.
Vurdere utskifting av enkeltbord med begynnende skade.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres kan treverket utvikle råteskader, levetid i terrassebord og rekkverk reduseres.

Forholdet vurderes som vedlikeholdsrelatert og ikke akutt, men tiltak bør planlegges i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har fire utvendige trapper
Flislagt betong trapp til inngangspartiet, mur/betongtrapp til kjelleren og to tretrapper til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukne fliser på betongtrappen, både inne ved vegg og i nedre del mot terrenget.

Sprekkene kan skyldes bevegelser i underlaget, frostpåvirkning eller mangelfull vedheft. Skadene medfører risiko for videre oppsprekking og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tiltak

Fjerne og erstatte sprukne fliser.
Kontrollere underlag og eventuelt etablere fleksibel og frostsikker løsning.
Kontrollere overgang mot vegg for å sikre tilfredsstillende tetting.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost føre til videre oppsprekking, fliser kan løsne og gi snublefare, vann kan trenge inn mot vegg og gi fuktbelastning

Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov, men bør utbedres for å hindre videre skade.



Trapp inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong

Vegg: malte plater, tapet

Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing i tak på kjøkken, bruksslitasje på parketten i stuen, sprang/høydeforskjell i skiferfliser i kjellerstuen

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov og nedsatt overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Skrape, pusse og male tak på nytt.
Vurdere sliping eller utskifting av slitt parkett.
Kontrollere underlag og feste av skiferfliser i kjellerstue.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan fliser kan løsne og gi snublefare, overflateslitasje vil forverres, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres



Malingsavflassing tak/list på kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong, gulvet er føret opp med furugulv i, kontor med trapp, og kjellerstuen er flislagt med skifer

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell i kontoret i kjelleren fra midt på gulvet til punkt foran trappen.

10 mm høydeforskjell i kjellerstuen fra punkt midt på gulvet til ytterveggene

Det er 50 mm nivåforskjell mellom kontoret og teknisk rom, og 70 mm mellom teknisk rom og boden.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kontor m/trapp i kjelleren.

Avviket overstiger det som anses som akseptabelt etter gjeldende standard for måleavvik, og indikerer betydelig ujevnheter i gulvkonstruksjonen.

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.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant. Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra stuen til punkt foran åpningen til entreen og i spisestuen.

Det er 30 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet
Det er 25 mm nivåforskjell mellom entreen og soverommene

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligne.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats i stuen, og sotluken er plassert i kjellerstuen.

Pipen er kledd med farget murstein i hovedetasjen, i kjelleren er pipen slemmet og malt.



Peis med innsats i stuen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i rom under terreng er av betong, flis og oppforet med furugulv. Veggene har plater og betong/mur.

Gulvet i kjelleren, kontor med trapp har furugulv og er oppfordret på betonggulvet gulvet i kjellerstuen er flislagt med skifer
Veggene er fôret på yttervegg, isolert og kledd med plater.

Jeg har målt 12,2 vektprosent fuktighet i utforet vegg i boden i rom under terreng.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over

17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.



Hulltaking i yttervegg rom under terreng 18. mars 2026

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen har betonggulv med innvendige platede vegger og tak. Garasjeport av metall og en malt inngangsdør og vindu.

Loftet over garasjen er en lokket konstruksjon og er ikke mulig å innsipere.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Andre opplysninger



Innvendig i garasje

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra stuen og ned til i kjelleren.

Trappen har åpne teppelagte, trinn og rekkverk med stående firkantede spiler.

Fri høyde er 1,95 m

Rekkverk høyden i stuen er 89 cm

Det er 12 cm mellom spilene på rekkverket i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi fri høyde i trappen er målt til 1,95 m, mens dagens anbefalte krav er minimum 2,0 m.

Avviket innebærer redusert takhøyde og kan medføre nedsatt komfort og økt risiko for å slå hodet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere om konstruksjonsmessige tilpasninger kan øke fri høyde. Alternativt tydeliggjøre forholdet for bruker.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres: kan det medføre redusert sikkerhet ved ferdsl i trappen, komfort og brukskvalitet er lavere enn dagens standard.



Trapp fra stuen til kjelleren

TG 2 Innvendige dører i 1. etg.

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører dørene til garderoben er skyvedører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørterskelen til soverommet ikke er understøttet eller festet til eikelistene. Døren subber på terskelen, noe som indikerer manglende stabilitet og justeringsbehov.

Videre er den innvendige utforingen på baderommet løs fra dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Understøtte og feste dørterskel forskriftsmessig.

Justere dørblad og hengsler.

Feste eller reetablere løs utforing til baderomsdør.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og terskel øke, funksjonen kan forverres over tid



Glatte slette dører i hovedetasje

TG 2 Innvendige dører i kjelleren

Beskrivelse

Innvendig i kjelleren har boligen malte fyllingsdører, fra teknisk rom til bod er det en slett skyvedør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren fra teknisk rom til bod subber på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

Justere dørblad eventuelt hengsler.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og karm øke og funksjonen kan forverres over tid.

Tilstandsrapport



Innendige kjeller dører

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i hovedetasjen har tilkomst fra entreen og dør inn i omklede rommet.

I baderommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert lufteventil veggen og det er lufte spalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Selger opplyser om at arbeidet på badet i første etasje ble utført under forrige eiere, de bodde der i 2017- 2021

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Baderom i hovedetasjen

HOVED ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

HOVED ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstillende dagens krav til oppkant på membran mot dørters eller i nødvendig fall eller sluk

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

HOVED ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vannrett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader og vann ut i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen ikke tilfredsstillers dagenskrav til 15 mm oppkant mot dørterskel.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvenser

Dersom membranen ikke utbedres eller tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne til tilstøtende rom og føre til fukt- og vannskader.



Renne sluk på badet i hovedetasjen

HOVED ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I badet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert luftventil veggen og det er luftspalte under døren.

I tillegg har badet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom.

Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

HOVED ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom luftventil i veggen, luftspalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimatea på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i omklede rommet, i tilliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Hulltaking i omkleddingsrom mot dusjhjørnet hovedetasjen 18. mars 2026

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren har tilkomst fra kontor med trapp. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnise med hengslet glassdør, vegghengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

I gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjen, det er ikke mulig i inspiser sluk eller avrenning fra boblebadet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater



Bad/vaskerom i kjelleren

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekk i fugen i overgang vegg gulv ved foldedørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Fugen bør tettes fagmessig med egnet materiale.

Vurder om membran kan være skadet, og om ytterligere kontroll er nødvendig.

Ved større skader kan utbedring av membran være aktuelt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, det kan oppstå skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, skader kan utvikle seg over tid og bli kostbare å utbedre.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fall på 4 meter fra veggen med boblekaret til punkt foran toalettområdet

Området, toalettet og vaske servanten, er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fliskanten ved dørterskelen 48 mm

Jeg har ingen opplysninger om membranoppkanten mot døren eller sluket og avrenningen fra boblebadet.

Eier opplyser om at ved dusjing så vil vannet renne utenfor den hengslede glassdøren og ut på gulvet, det blir minst vann utenfor glassdøren ved å dusje direkte på veggen.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne mot

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tiltak

Montere tett dusjkabinett for å lede dusjvann til sluk.

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det justere fallet på gulvet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette oppdages,

- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig slukmansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi sluket ikke er mulig å besiktige. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere klemring, mansjett, tilkobling mot membran eller generell tilstand.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon.

Membran og sluk har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.

Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk overganger, særlig rundt skjøter og hjørner.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusjnise i kjelleren

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnise med hengslet glassdør, veggengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

I gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte under døren i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Inneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i kjellerstuen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen. Konstruksjonen har lettklinkervegg mot dusjnisen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue mot baderom 18. Mars 2026

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter.

Plate i komposittmateriale med dobbel oppvaskkum i stål, det er flislagt felt fra kjøkkenbenken rundt steke området og opp til overskapet og taket.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved kjøkkenets overflater:

Sprekk i benkeplate rundt platetopp

Uferdige lister mot tak over kjøleskap

Sprekk i takmaling mot taklist og rundt kjøkkenventilator

Forholdene indikerer slitasje og mangelfull ferdigstilling, men det er ikke påvist funksjonssvikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak

Reparere eller skifte benkeplate ved behov.

Ferdigstille og montere taklister korrekt.

Utbedre og male over sprekker i tak og rundt ventilator.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres:

kan sprekken i benkeplaten utvikle seg videre ved varme- og belastning uferdige overganger kan gi redusert estetisk kvalitet mindre overflateskader kan forverres over tid

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten akutt konstruksjonsmessig betydning.



Kjøkken

HOVED ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Rør i rør skapet i teknisk rom er montert i taket.

Rør i rør skapet på baderommet i kjelleren har plastrør og kobberør.

Vannledningen er besiktiget teknisk rom og i rørskapene i teknisk rom og baderommet i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de innvendige vannledningene er montert i tett fordelerskap uten løsning for automatisk lekkasjestopper eller bortledning av eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensere tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Etablere fordelerskapene med lekkasjesikkring eller avløp til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Merke vannledningene i skapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for skjulte vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ved nødvendig utbedringer er det vanskelig vite hvor rørkursene fører.

Poenget med et slikt skap er at hvis en kobling begynner å dryppe, skal vannet renne trygt til et sluk på badet så du ser det. Siden dette mangler her, vil en lekkasje inni skapet renne rett ut i veggen/takety eller ned i gulvet. Det kan føre til store vannskader før du i det hele tatt oppdager at noe er galt.

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på kobberrørene da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer.

Lekkasje kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rør i rørskap til baderomskap er montert i taket i teknisk rom



Stoppekran og vannmåler i kjelleren



Rør i rør skap på vaskerom

TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast Avløpsrørene er besiktiget i teknisk rom

Forventet brukstid plast 40-50 år

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettets har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasje fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Tilstandsrapport



Innendig vann, avløpsrør og bereder i kjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom løfte spalter i vinduene og ventiler i veggene.

På loftet er det et ventilasjonsaggregat som eier opplyser om at ikke er i drift, jeg har ingen kjennskap til aggregatets tilstand.

Tiltak for ny eier:

Vurdere reparasjon eller utskifting dersom aggregatet er defekt eller utdatert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra 2025, innedelen er montert i trappegangen fra stuen.

Arild Andersen elektro har montert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Varmepumpe i trapp

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom, rommet har sluk forran tanken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 16 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

På ytterveggen ved garasjeporten er det montert en elbil lader.

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen, entreen og på baderommene.

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.
1982 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Varmepumpe, nye styringsbokser for gulvvarme, der det finnes varmekabler (på to bad, gang, kjellerstue)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I boligmappa til Øvre Damsbakken 4B

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?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann - og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringsskap i teknisk rom



Skjermdump fra Boligmappa

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen, fuktsikring og dreneringens årstall er satt til byggeår 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt. Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt).

Konstruksjonen er etablert med kjeller på støpt plate og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Det anbefales å montere overgangslister for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

Jeg anbefaler ny eier å kontrollere drenering og fuksikring rund boligen med en fagperson.

Konsekvensene av en mangelfull drenering og fuksikring kan være en fuktig kjeller, dårlig innemiljø og i ytterste konsekvens mugg og råte.



Synlig knotteplast bak huset ved kjellernedgangen



Lysgrav til boden i kjelleren



Knotteplast under og over terreng, mellom inngangsparti og terrasse

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss på inngangssiden, både på høyre og venstre side av døren. Det utvendige pussarbeidet fremstår flekkvis reparert og overmalt.

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Fjerne løs puss og reparere med egnet pussmørtel.

Kontrollere underliggende murverk for fukt- eller frostskaider.

Overflatebehandle etter utbedring.

Kontrollere vannavrenning og terrengforhold ved inngangspartiet.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost og fukt føre til ytterligere avskalling, murverket kan svekkes over tid, det kan oppstå økt fuktbelastning på konstruksjonen



Grunnmur på baksiden av huset

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er høyest ved innkjøringen.

Innkjøringen er gruset og terrenget faller nedover mot fjorden.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger. Produktbeskrivelse har jeg satt etter observasjoner i teknisk rom som også er normal utførelse til byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.



ann- og avløpsrør i teknisk rom

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på innvendig og utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Kjellernedgangen tilfredsstiller ikke dagens regelverk for rekkverk på 1 m.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 utvendig og innvendig tilfredsstiller ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendig trapperekker bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappene utvendig bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, og rekkverk på den utvendige kjellernedgangen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

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

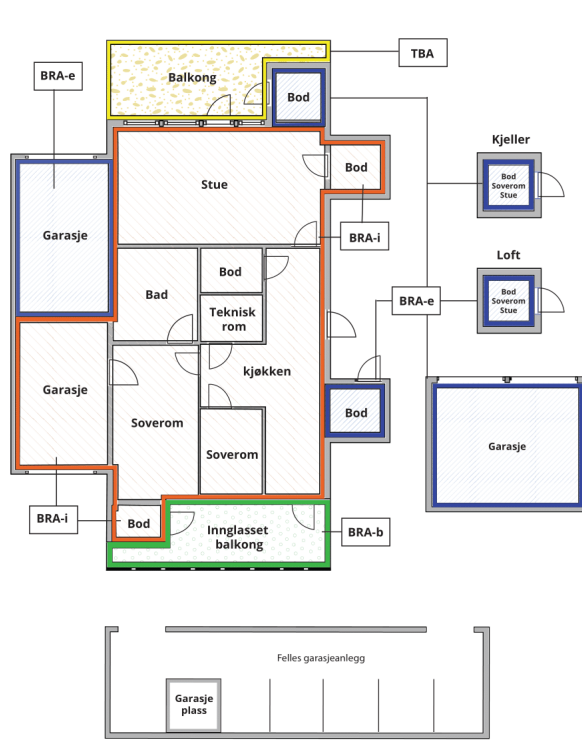
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved etasje	98	29		127	23
Kjeller	89			89	
SUM	187	29			23
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Entré m/garderobe, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, soverom 1, soverom 2, bad, omkleddingsrom	Garasje	
Kjeller	Kontor m/trapp, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, kjellerbod 1, kjellerbod 2 m/utgang		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1 ETG:

Entre m/garderobe: 8,3 m²
Stue m/trapp: 33,6 m²
Kjøkken m/spiseplass: 23,2 m²
Bad: 5,9 m²
Soverom 1: 9,9 m²
Soverom 2: 6,4 m²
Omkleddingsrom: 6,9 m²

Garasje: 27,2 (BRA-e)

Terrasse/balkong: m² (TBA)

KJELLER ETG:

Kontor m/trapp: 11,1 m²
Kjellerstue: 31,9 m² (lite lysforhold ihht. areal, dagens forskrift) Høyde i kjeller er på ca. 218-226 cm.
Bad/vaskerom: 13,8 m²
Teknisk rom: 7,8 m²
Bod 1: 7,6 m²
Bod 2 m/utgang: 8,4 m²

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong
Vegg: malte plater, tapet

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen og på baderommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men det er avvik fra disse.

Hovedetasje:

- Vindfang og gang er slått sammen til ett rom (entré)
- Soverom v/bad er blitt omkleddningsrom
- Vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet

Kjeller:

- Hobbyrommet er blitt kjellerstue
- WC er slått sammen med Disp rom og blitt Bad/vaskerom + bod
- Mat rom er utvidet og er i dag teknisk rom.

Fasadeendring og bruksendring kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kjøkkenet:

Malt kjøkkenet, montert inn helt nytt vindu, ny vifte, ny komfyr (platetopp), ny oppvaskmaskin, nytt kjøleskap

Stue:

Malt tre vegger (fra grått til gult), Ny varmepumpe

Gang:

malt vegger, montert inn garderobeskap med speildører, ny dørlås med kode

Soverom:

Malt vegger og karmen (hovedsoverom), Malt veggen (lite soverom)

Trapp ned til kjeller:

malt, satt på tepper

Stue i kjeller:

malt vegger (der var det tapet), ny lampe i taket, nye vegglampe
malt "trimrom"/ bod

Ute:

installert strøm i utebod, malt uteboden, dekorert kjellernedgangen med mosaikk, montert trapp ned til hagen, montert lys ved garasje (slår seg på ved bevegelse)

Generelt: nytt alarmanlegg, installert vannmåler

Anneks

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	1
SUM		6			1
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted	

Kommentar

Annekset har et rom, verksted 6 m2, og en platting utenfor inngangsdøren på 1,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, datert 30.03.2000.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Una Elisabeth Thoresen Dimola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2449		0	529.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Damsbakken 4B

Hjemmelshaver

Dahl Svein Erik, Dimola Una Elisabeth Thoresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er bygget på Langestrand og ligger 250 fra dagligvare og 200 meter fra offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Øvre Damsbakken

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ lett skrånende tomt, opparbeidet med plen og beplantning, tilkomsten er gruset og felles med naboen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

2013/341112-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 29.04.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:3020 BNR:2449 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2017/843784-1/200 ERKLÆRING/AVTALE 04.08.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:3020 BNR:2449 Bestemmelse om kabler til TV/nett

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er bygget på hjørnet av plenarealet, i hjørnet av eiendommen.

Bygningen har trebjelkelag opplagret på mursøyler tett på mark, med vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel.

Taket er saltak tekking med betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltpapp.

Annekset har ett rom, (verksted 6 m²), som innvendig har vegger, tak og gulv med trepanel/gulvbord.

Bygningen har en inngangsdør med glassfelt og et topphengsletvindu.

Verkstedet er tilkoblet strøm fra boligen.

Jeg minner spesielt om at annekset er bygget tett på marken, er uten takrenner, døren subber på karmen og bygningen er litt skjev (heller mot naboeiendommen)

Ny eier må vite om at annekset trenger vedlikehold og det må forventes oppgraderinger.

Tiltak

Etablere takrenner og kontrollert bortledning av takvann.

Justere eller utbedre dør.

Vurdere fuktsikring i overgang mot terreng. (avstand fra mark til gulvkonstruksjon)

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres øker risikoen for fuktbelastning på vegger og gulvkonstruksjon som kan gi råteskader, skjevhet kan utvikle seg videre.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Oppmåling/skisser	18.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	10.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

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 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.