

Tilstandsrapport



Enebolig



Elvedalsveien 964, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 258, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 18.07.2025

Rapportdato: 03.08.2025

Oppdragsnr.: 21248-1625

Referansenummer: GO1302

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsententer]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1951. Det er i tillegg et frittstående uthus og en garasje på tomten.

Det er gjennomført enkelte oppgraderinger i boligen, blant annet utskifting av enkelte vinduer i 2018, samt ny ytterdør i kjeller som ble montert i 2024.

I 2023/24 ble det utført omfattende arbeider i kjeller med blant annet utgraving av deler av gulv, støping av nytt gulv, installasjon av varmekabler og etablering av nytt bad, samt etterisolering av taket mot 1. etg. og nye overflater.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Ifølge eier er det tidligere observert mus både på loft og i kjeller. Etter oppgraderinger i kjeller skal forekomsten være betydelig redusert.

Boligens generelle tilstand vurderes som normal sett i relasjon til alder og byggeår. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler etter normal slitasje og levetid. Tilstanden for øvrige konstruksjoner og installasjoner er nærmere omtalt under de respektive bygningsdeler. Bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende byggeforskrifter (1949). Det må påregnes at teknisk standard knyttet til inneklima, isolasjon, brannsikkerhet og lydforhold vil avvike fra dagens krav i TEK17.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med flat betongstein fra byggeår på nordside, og glasert enkelkrummet takstein på sørsiden som er av noe nyere dato.

Vindskier og gesimskasser i malt treverk.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som mulig er isolert med avisepapir og et tynt lag mineralull. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Noe av ytterkledningen er skiftet på østveggen i 2007.

Ytterkledningen ble sist malt i 2024.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Kryploft er isolert med mineralull og det er lufting gjennom ventiler i gavler.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975-1977.

Soveromsvindu mot øst i 2. etg. fra 2007.

PVC vinduer i kjellerbod og malt trevindu i kjellergang, samt i gang i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2018.

Soveromsvindu mot vest i 2. etg. fra 2006.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til kjeller fra 2018, men som ble montert i 2024.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978.

Ytterdør av tre med sidefelt av glass til 1. etg.

Terrasse på 16 m² (4,82 x 3,27) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 97 cm.

Betongtrapp til inngangspartiet i 1. etg. med skiferstein i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, beleg, parkett, tregulv og flis.

Vegger har malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte/behandlede gipsplater og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord.

Bjelkelaget mot 1. etg. har nylig blitt etterisolert med 20 cm mineralull, ukjent om det er isolert mot 2. etg.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2017, ubrennbar plate på gulv i front.

I kjellerbod er det montert en vedovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke i 2. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Gulv i kjeller er av betong, tekket med flis i gang. Veggene har betong/mur, tekket med fliser på bad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige mur- og flisflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Det er innvendig tretrapper mellom etasjene.

Det er innvendige finer, malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er trolig fra midten av 1970-tallet.

Det er respatexplater på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lufteventil i vegg og tak.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Badet i kjeller ble etablert i 2024. Arbeider utført på egeninnsats og dugnadsarbeider av faglært elektriker.

Badet er unntatt søknadsplikt.

Ifølge eiers opplysninger har ikke badet vært i bruk.

Det er flis på vegg og malte panelplater. I himling er det malte plater med nedfelte downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv. Lokalt fall rundt sluk.

Det er plastsluk. Ifølge opplysninger er det lagt smøremembran på yttervegg mot terreng, eller er det ikke noen form for tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, baderomsinnredning med glatte fronter og benkeplate, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det anbefales montering av dusjkabinett for å unngå vannsøl på innredning.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra kjellerbod og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble målt vektprosent på 16,8 %

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med

Beskrivelse av eiendommen

nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og laminat benkeplate.
Flislagt over benkeplate.
Det er plass for kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Delvis oppgradert kjøkkeninnredning i 2016/17 med nye heltre benkeplate og oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte flater på vegg og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er lufteventil i tak og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i eldre kobberrør, og plast/rør i rør system til bad i kjeller fra 2024.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast. Noe eldre og noe skiftet i 2024 i forbindelse med nytt bad i kjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Spalteventiler i vinduskarm i 2. etg.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2011, plassert i bod/teknisk rom.
Luft til luft varmepumpe fra 2017 i stue.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i kjellerbod og peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue.
Termostatstyrte varmekabler i gang og bad i kjeller.
Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021, plassert i bod/teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er fyllingsmasser over fjell.
Det er synlig vorteplast med klemlist på nord- og vestsiden av boligen med klemlist. Ukjent alder på dreneringen.
Ingen synlig vorteplast mot grunnmur på østsiden av boligen. Ifølge eier er det lagt drenerende masser i kjellergulv og drenerør ut til terreng i forbindelse med nytt bad i kjeller.
Grunnmur oppført av betong og lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Kjellermur er sist malt i 2025.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og går til privat grunnboret brønn. Brønnen er opplyst å være ca. 30 år gammel og

ble sist renset i 2017. Det er montert vannfilter i kjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast og fører til septiktank med overløp til grøft.
Det er montert nytt renseanlegg av glassfiber til boligen i 2018.
Plassert på andre siden av veien.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

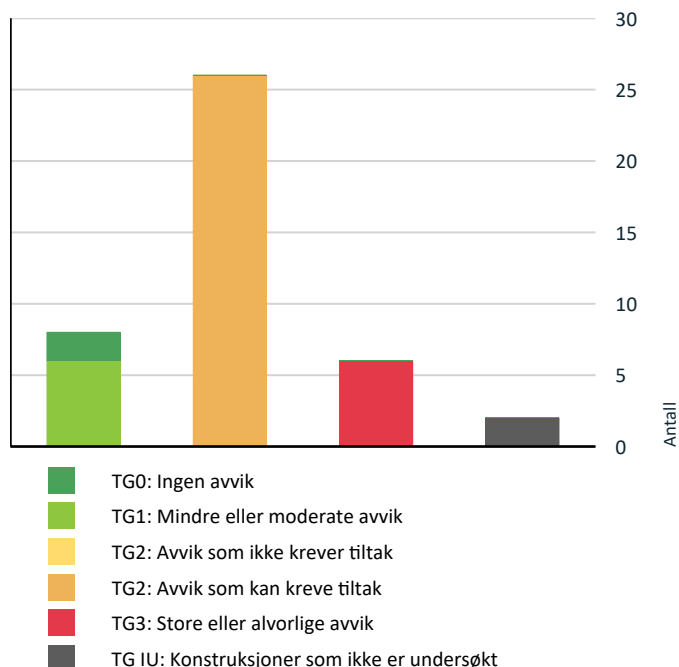
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegninger for 1. etg. datert 1977 stemmer med dagens bruk.
Det finnes ingen tegninger for kjeller eller 2. etg.

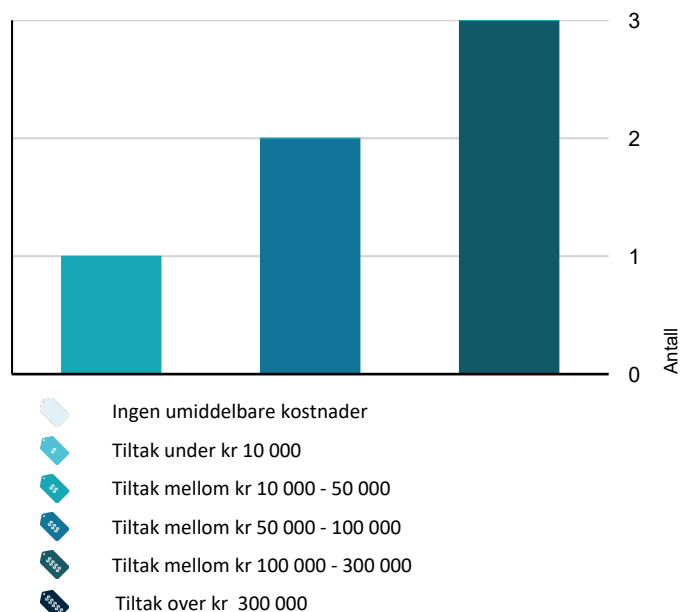
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 11 år og 1 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [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 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat betongstein fra byggeår på nordside, og glasert enkelkrummet takstein på sørsiden som er av noe nyere dato. Vindskier og gesimskasser i malt treverk.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er tydelige tegn på eldre lekkasjer som har ført til råte i gesims og vindskier. Dette er utbedret av eier ved å legge ny takstein der dette manglet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må beregnes omlegging av takteking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Moselagt takstein.



Råte i vindskie.



Råte i vindskie.



Råte i gesimsbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Israfter har en del avflasset belegg.

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved utskifting av takteking er det naturlig og hensiktsmessig å samtidig skifte ut takrenner, nedløpsrør og tilhørende beslag.

Det anbefales da å montere snøfangere for å unngå snøras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som mulig er isolert med avisepapir og et tynt lag mineralull. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Noe av ytterkledningen er skiftet på østveggen i 2007.

Ytterkledningen ble sist malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Kryploft er isolert med mineralull og det er lufting gjennom ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er etablert luftespalte mellom kneveggsloft og kryploft, men spalten er stedvis uten noen åpning og gir dermed begrenset ventilasjon. Det er heller ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon i kneveggsloftet for å sikre god luftgjennomstrømning.

Det er registrert enkelte synlige fuktskjolder på undertaket. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befarings tidspunktet.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

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



Ingen luft i nedre del av kne loft.



For liten luftespalte til kryp loft.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975-1977.
Soveromsvindu mot øst i 2. etg. fra 2007.

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i 1. etg.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og punkterte glassruter i stue og kjøkken. Soveromsvindu i 2. etg. med noe tegn til kondensering av glass.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.
Soveromsvindu har behov for noe vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 2

PVC vinduer i kjellerbod og malt trevindu i kjellergang, samt i gang i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2018. Soveromsvindu mot vest i 2. etg. fra 2006.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til kjeller fra 2018, men som ble montert i 2024.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978.
Ytterdør av tre med sidefelt av glass til 1. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør og ytterdør til 1. etg.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør til kjeller med noe skader i ramme. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av terrassedør og ytterdør til 1. etg. nærmer seg.
Dør til kjeller har behov for noe vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 m² (4,82 x 3,27) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 97 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket. Terrassebordene og rekkverket bærer preg av manglende vedlikehold og det er et råteskadet terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport



Råteskadet terrassebord.

Utvendige trapper

Betongtrapp til inngangspartiet i 1. etg. med skiferstein i trinn.

Vurdering av avvik:

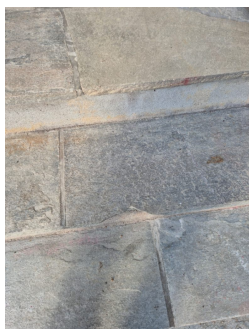
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Avskalling av en skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av den skadde steinen kan vurderes ved behov, spesielt av estetiske hensyn.



Avskalling av skiferstein.

INNENDIG

Overflater

Gulver har laminat, belegg, parkett, tregulv og flis.

Vegger har malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte/behandlede gipsplater og malte takessplater.

Nye overflater i kjellergang i 2024.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader på kjøkkengulv (TG 3).

Fliser i kjellergang er noe ujevnt lagt og det mangler flisfuge i område mot ytterdør.

Parkettgulv i stue bærer preg av slitasje og det er noe svikt i skjøter. Lappet sammen parkett i et hjørne.

Noe synlig svertesopp mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

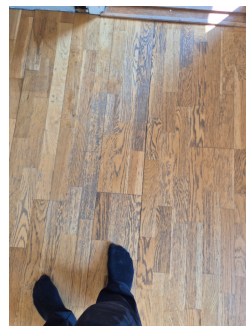
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skadet kjøkkengulv.



Svikt i parkettgulv og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, dekket med plater/bord.

Bjelkelaget mot 1. etg. har nylig blitt etterisolert med 20 cm mineralull, ukjent om det er isolert mot 2. etg.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene i 1. etg. som er innefor +/- 10 mm - normalt iht. alder.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

15 mm innenfor 2 m på begge soverom i 2. etg.

Det er stedvis knirk i gulv.

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

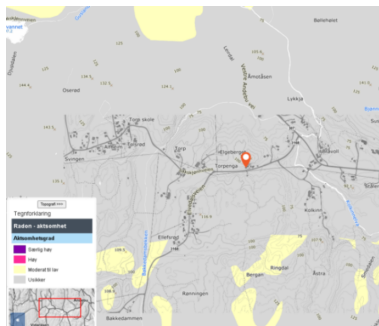
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2017, ubrennbar plate på gulv i front.

I kjellerbod er det montert en vedovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke i 2. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong, tekket med flis i gang. Veggene har betong/mur, tekket med fliser på bad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige mur- og flisflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering, samt terrengjustering.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappen fra kjeller. Åpninger i rekkverk målt til ca. 13,5–20 cm som overskrider dagens krav om maks 10 cm.

Rekkverkshøyden i 2. etasje er målt til 80 cm, noe som er lavere enn gjeldende minimumskrav på 90 cm.

Det er noe slitasje på trappetrinn og betydelig knirk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør vurderes å utbedre trinnfester for å redusere knirk.



Slitasje i trinn.



Stor åpning i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige finer, malte glatte og profilerte dører.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører i 1.- og 2. etg.
Det er påvist skade på enkelte dører, samt flere dører går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.



Skade på dørblad til bad i kjeller.



Skade på dørblad til toalettrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. er trolig fra midten av 1970-tallet.

Det er respatexplater på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lufteventil i vegg og tak.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør. Ifølge eier lekker den noe fra vannlåsen til servant.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i kjeller ble etablert i 2024. Arbeider utført på egeninnsats og dugnadsarbeider av faglært elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Flisleggingen bærer preg av ufagmessig utførelse. Badet er unntatt søknadsplikt. Ifølge eiers opplysninger har ikke badet vært i bruk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte panelplater. I himling er det malte plater med nedfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Gulvlist er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Bruk av trelist i nedre del av vegg medfører økt risiko for oppfukting og skade ved eventuell lekkasje eller søl. Det anbefales å skifte ut trelisten med sokkelflis.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv. Lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Målt 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Gulvfliser er noe ujevnt lagt og det er for svakt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales montering av dusjkabinett som leder dusjvann direkte i sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Ifølge opplysninger er det lagt smøremembran på yttervegg mot terreng, eller er det ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran i samtlige våtsoner på bad.

Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt hele gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, baderomsinnredning med glatte fronter og benkeplate, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det anbefales montering av dusjkabinett for å unngå vannsøl på innredning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellerbod og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble målt vektprosent på 16,8 %

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjon til kjellerbadet ble det målt noe forhøyede fuktverdier. Badet er nyetablert og har ikke vært i bruk, noe som tilsier at fukten med stor sannsynlighet ikke stammer fra innvendig bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering, samt terrengjustering.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og laminat benkeplate. Flislagt over benkeplate. Det er plass for kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Delvis oppgradert kjøkkeninnredning i 2016/17 med nye heltre benkeplate og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.

Kjøkken fungerer normalt, men vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig med tiden.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte flater på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er lufteventil i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er noe skadet/avrevet tapet ved panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det er behov for noe vedlikehold/oppgradering av overflater.



Avrevet tapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i eldre kobberør, og plast/rør i rør system til bad i kjeller fra 2024.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

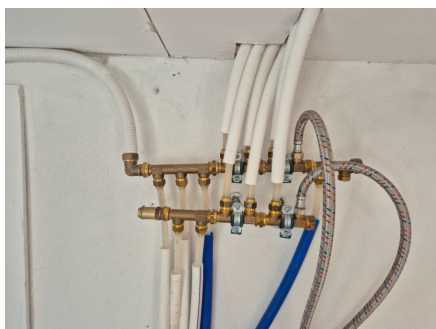
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Normal levetid for kobberør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Noe eldre og noe skiftet i 2024 i forbindelse med nytt bad i kjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

Spalteventiler i vinduskarm i 2. etg.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2011, plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2017 i stue.

Eier har brukt varmepumpen kun til oppvarming og da fungerer den fint.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utvendig er isolasjon til varmepumperør er delvis spist opp.

Ifølge eier er kjøledelen (kompressordelen) til varmepumpen defekt. Det opplyses at dette medfører kondensdannelse, og at det renner vann fra innedelen og ned på gulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør.

Kondenslekkasje fra innedel tyder på feil ved drenering eller kjølefunksjon. Dette kan føre til fuktskader på omkringliggende bygningsdeler dersom kjølefunksjonen blir brukt og det ikke utbedres.



Tilstandsrapport

! TG 1U Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i kjellerbod og peisovn i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Termostattyrtte varmekabler i gang og bad i kjeller.

Trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021, plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Nei Arbeider med ny innmat i sikringsskap og varmekabler i gang og bad i kjeller er utført på dugnad av faren til eier som er elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Fremvist samsvarserklæring på montering av varmekabler i gang og bad i kjeller.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet alder på deler av anlegg, ledning på kjøkken og i kjellerbod/teknisk rom som ikke er tilstrekkelig festet, arbeider som ikke er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er fyllingsmasser over fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast med klemlist på nord- og vestsiden av boligen med klemlist. Ukjent alder på dreneringen.

Ingen synlig vorteplast mot grunnmur på østsiden av boligen. Ifølge eier er det lagt drenerende masser i kjellergulv og drensør ut til terreng i forbindelse med nytt bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Vorteplast er kun synlig på to vegger. Dybde og omfang på platen er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på to vegger.

Skader på vorteplasten på vestsiden av bolig, samt den har sklidd ned fra klemlisten.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

Om fukt skal fjernes må det redneres rundt hele boligen.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Kjellermur er sist malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekker i grunnmur. Gjennomgående sprekker mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur bør tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging og videre forvitring. Sprekker må følges opp med jevnlig visuelle observasjoner for å avdekke eventuell utvikling over tid. Dersom det oppstår tegn til økte bevegelser eller nye sprekkdannelser, må det påregnes ytterligere tiltak.



Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

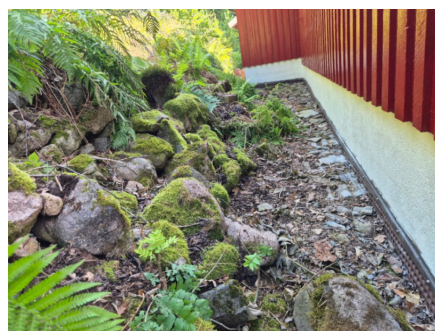
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fall inn mot grunnmur.



Flatt terreng mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og går til privat grunnboret brønn. Brønnen er opplyst å være ca. 30 år gammel og ble sist renset i 2017. Det er montert vannfilter i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av plast og fører til septiktank med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ukjent alder på utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Septiktank

Det er montert nytt renseanlegg av glassfiber til boligen i 2018. Plassert på andre siden av veien.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Oljetank

Det er ikke opplyst om det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus/vedskjul



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende uthus på 19 m².

Fundamentert med sparesteinsmur på løsmasser.

Jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledningsbord.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Malte trevinduer med enkelglass.

Malt ytterdør av tre.

Innlagt strøm med åpent anlegg og skrusikringer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje med et bebygd areal på ca. 12 m².

Garasjen er fundamentert på punktvisse lecablokker, uten ringmur.

Jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledningsbord.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Malt vippeport av tre.

Innlagt strøm.

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

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

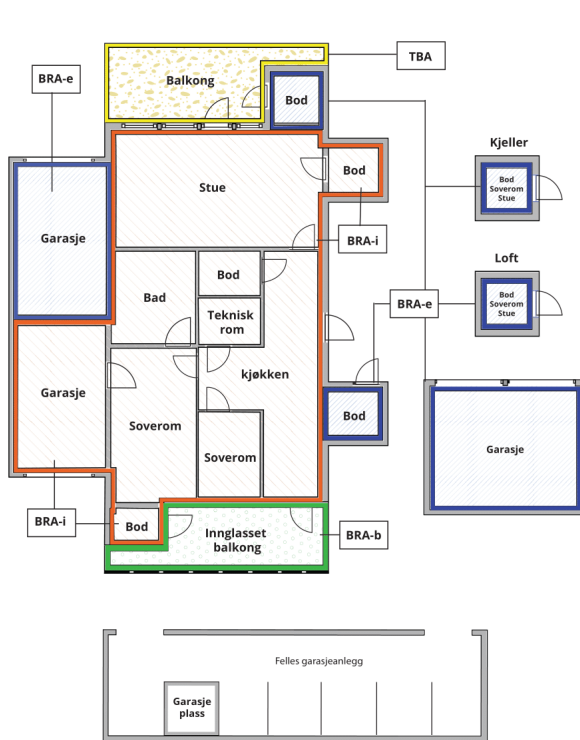
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	16
2. etasje	27			27	
Kjeller	41			41	
SUM	132				16
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod/teknisk rom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2 m²
Hall m/trapp: 12 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad: 4,1 m²
Stue: 24 m²
Kjøkken: 17,1 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,1 m²
Soverom 1: 8,5 m²
Soverom 2: 11 m²
Kottet innenfor soverom 1 og kneloft har for lav takhøyde for målbart areal.

Areal kjeller:
Gang m/trapp: 10,1 m²
Bad/vaskerom: 8,1 m²
Bod/teknisk rom: 20,5 m²
Boden innenfor bod/teknisk rom har for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger for 1. etg. datert 1977 stemmer med dagens bruk.
Det finnes ingen tegninger for kjeller eller 2. etg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er målt noe mindre takhøyde enn kravet i dagens forskrift. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) bør

ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden på byggemeldingstidspunktet.

Takhøyden er målt til 2,26 - 2,30 m i 1. etg og, +- 1,92 m i 2. etg. Målt høyde på +-1,93 i kjellerbod/teknisk rom.

Uthus/vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

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	110	22
Uthus/vedskjul	0	19
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Tine Helene Dress Grimsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	258	36		0	3723.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvedalsveien 964

Hjemmelshaver

Grimsrud Tine Helene Dress

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	18.07.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.1977	Fasadetegninger og plantegninger for 1. etg.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2025	
2	03.08.2025	
3	03.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/G01302>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon