

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalsroaveien 276, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 297, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 02.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1674

Referansenummer: NK3107

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
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 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.

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.



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

Frittliggende enebolig over to etasjer, oppført i 1979.

Boligen er senere oppgradert med ny taktekking i 2016, etterisolering, ny kledning og vinduer på fasade mot sørøst i 2019, nytt kjøkken i 2019, totalrenovert bad i 1. etasje i 2022 med dokumentasjon, oppussing av vaskerom i underetasjen i 2024, og ny innmat i sikringsskap i 2024. I 2025 ble det laget ny støttemur med rekkverk og utvidet gårdsplass, for så å flytte den frittstående garasjen og satt den på ny plate i 2025. Det blir montert minirensaneanlegg i 2025 etter befaring.

Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert flere forhold som gir tilstandsgrad 2 (TG2). Dette gjelder blant annet eldre vinduer fra 1978–1988 med slitasje/punkteringer, eldre kledning med råte og uten lufting mot mur, takkonstruksjon med begrenset lufting, brudd i dampsperre og utett loftsluke, terrasse med rekkverkshøyde under dagens krav, enkelte innvendige overflater/lister, manglende håndløper og for store åpninger i rekkverk, manglende tilluft/mangelfull ventilasjon i flere oppholdsrom, manglende kursmerking på rør-i-rør, eldre avløpsrør og utvendige VA-ledninger av eldre alder, samt terreng og drenering med begrenset effekt. Vaskerom fra 2024 har enkelte utførelsesavvik.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel av fagfolk i 2016. Takrenner, nedløp av stål og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Noe nyere takrenne i hjørne mot terrasse. Trinn montert for feier.

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert. I 2019 ble vegg mot sørøst etterisolert og det ble montert ny vindsperre og stående tømmermannskledning.

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra byggeår. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 20 cm mineralull mot og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1978-1988.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 på vegg mot sørøst. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset dør til utebod fra byggeår.

Terrasse på 30 m² (7,76 x 3,91) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.

Vegger har malte panelplater, malte slette flater, trepanel og tapet.

Tak har malte takessplater og trepanel.

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

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert vedovn i stue fra 2024, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater og trepanel.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet ble pusset opp i 2024 ifølge eier med nye varmekabler og flislagt gulv, panelplater på vegg og innredning.

Varmekablene er lagt av fagfolk og øvrige arbeider utført på egeninnsats.

Det er malte panelplater på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilnærmet flatt gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med glatt front, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er lufteventil i vegg og tak.

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Badet i 1. etg. ble totalrenovert av fagfolk i 2022.

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

12 mm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, veggghengt speil, veggghengt toalett, dusjhjørne med forheng og badekar.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen med laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår og fra 2022 på bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad.
Vedovn i stue.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom.
Ny innmat sikringssskap i 2024.
Sikringssskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.
Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensør av plast. Topplis montert.
Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken på to av tre nedløp.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Samtlige vegger i underetasje er innkledde, utenom utvendig bod.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn, felles med nabo.
Det blir montert nytt minirenseanlegg av type Klaro 3-kammer 5 PE med innebygd etterpoleringsfilter, samt 12 x 2 meter infiltrering i grunnen ved utløp fra tank.

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.

U. etasje:

På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning. Det er også utvendig bod med enkel dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.
Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:

Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er meldepliktig. Tiltak som berører bærende konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen.

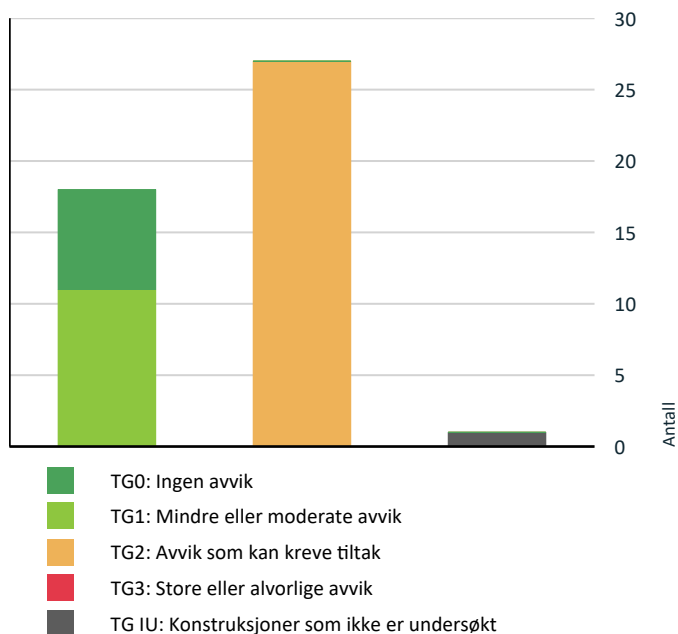
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje er tegnet med dør på den andre langsiden og med carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 grunndata.

Eier har eid boligen siden 2024. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [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](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1979

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel av fagfolk i 2016, besiktiget fra taket.
Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av stål og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Noe nyere takrenne i hjørne mot terrasse.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Avflasset belegg på takforbeslag.

Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull på hjørnet mot nord.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot nord.

Tilstandsrapport



Ikke kontrollert bortledning av vann fra taknedløp.



Avflasset belegg på takfotbeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert. I 2019 ble vegg mot sørøst etterisolert og det ble montert ny vindsperre og stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere kledningsbord med råteskader i bunnen på kortveggen mot nordøst.

Enkelte kledningsbord er oppsprukket, og det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon. Ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt i nedre kant for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Lofte er isolert med 20 cm mineralull mot og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis er det lite luft i nedre del, da luftespaltepappen er presset mot undertaket.
Det er synlige brudd på dampspærren rundt rørgjennomføringer.
Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre del ved å justere eller erstatte luftespaltepappen, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader.

Brudd på dampspærren bør utbedres for å hindre luftlekkasjer og redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å montere en ny, tettere loftsluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Lite luft i nedre del.



Brudd på dampsperre.

Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1978-1988.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk, punkterte og sprukket 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:

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



Sprukket glass i stuevindu.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 på vegg mot sørøst.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Isolert og formpresset dør til utebod fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør fra 2023 mangler beslag i underkant.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på bod- og terrassedør.
TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.
Listene settes 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:

Det bør monteres beslag i underkant av hovedytterdøren. Manglende beslag kan føre til at fukt trenger inn i dørbladet, noe som øker risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

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



Mangler beslag i underkant av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 30 m² (7,76 x 3,91) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Terrassebordene er stedvis værslitte/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å bedre sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.
Det anbefales å utbedre eller skifte ut værslitte og oppsprukne terrassebord for å redusere risikoen for personskader og forlenge terrassens levetid.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater, malte slette flater, trepanel og tapet.
Tak har malte takessplater og trepanel.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hallen er det benyttet dør- og vinduslister som gulvlister og det mangler enkelte feilister i 1. etasje.
Det er glipe/for stort hull rundt brytere mot vaskerom. For øvrig er det enkelte mindre sprekker og sår på gulv- og veggflater i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 2 i 1. etg, og hall og kontor i u. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 9 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 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.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseisrisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue fra 2024, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater og trepanel.
Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.

Tilstandsrapport

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 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen av forhøyet fukt i innforet vegg, mur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.



Målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.



Synlig saltutslag i utvendig bod.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på 11,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens standard.



Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

To dører til soverom 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

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel/karm over tid.



Dør tar i karm.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2024 ifølge eier med nye varmekabler og flislagt gulv, panelplater på vegg og innredning.

Varmekablene er lagt av fagfolk og øvrige arbeider utført på egeninnsats.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse av panelplater og fugging av sokkelflis mot gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ufagmessig utførelse vurderes som av visuell karakter. Ny eier må vurdere eventuelle tiltak med finere avslutninger av plater og fuger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom under) og sprekk i en flis mot avløpsrør, samt avskalling av en flis.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med bom og sprekk bør vurderes skiftet ut for å unngå at sprekken utvides, noe som kan føre til skarpe kanter og risiko for personskaade.



Sprekk og bom i flis.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuksikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatt front, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg, og det mangler sprutplate i bakkant av vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg, samt monteres sprutplate i bakkant av vaskekum, slik at vann ikke trekker inn i panelplater som er lite fuktbestandige.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. ble totalrenovert av fagfolk i 2022.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen er fremvist og ligger i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt trevindu er plassert i våtsonen til dusj og badekar.

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

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.
Vinduet bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
12 mm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsveller på front under vask og sokkellist.

Kjøleskapet går tregt og en skapdør i underskap går i karm.

Det mangler betjeningsknapp for hastighetsregulering til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøleskapsdør og en front bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje over tid.

Betjeningsknapp til ventilator bør monteres.

Fuktsvelling vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Fuktsveller.



Mangler betjeningsknapp

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasjen med laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitte gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Gulvflater har behov for vedlikehold/utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Samlestokk og stoppekran plassert i vaskerom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår og fra 2022 på bad.
Stakeluke på toalettrom og i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufterventil i hovedsoverom, spisestue/kjøkken og i hall/entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad.
Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 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.

Ny innmat sikringsskap i 2024.

Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A 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.
1979 Anlegg fra byggeår som har blitt delvis fornyet i nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for ny kurs og div arbeider med nytt kjøkken i 2019, varmekabler bad og div stikk på soverom i 2022 og nytt sikringsskap med innmat datert 2025.
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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?

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

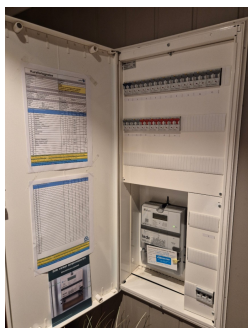
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget før 2019, deler av det skjulte anlegget fra byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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?

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015.

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensør av plast. Topplister monterte. Takedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken på to av tre nedløp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler topplister på vorteplast under terrassen. Siden dette området er delvis skjermet, vurderes risikoen som mindre enn på åpne fasader. Avslutningen anses likevel som ufullstendig.

Ved hulltaking under terreng ble det målt forhøyede fuktverdier i treverk, og det er synlig saltutslag i utvendig bod. Dette indikerer at drenering eller tettesjikt har begrenset effekt.

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:

Det bør monteres topplister på vorteplasten under terrassen for å sikre en komplett og funksjonell avslutning, selv om området er delvis skjermet. Tiltak for å forbedre drenering/tettesjikt og terreng bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.



Mangler topplister på vorteplasten.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Samtlige vegger i underetasje er innkledd, utenom utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte lecablokker på baksiden og ubehandlet mur under terrassen vurderes som en enkel utførelse med begrenset motstand mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å pusse grunnmuren utvendig for å bedre beskyttelsen mot vær og fuktbelastning, og dermed forlenge konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



Lecablokker slemmet i skjøter.



Kun malte lecablokker.

TG 2 Terrenghorhold

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenngjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terrenn 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.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn, felles med nabo.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG 1 Septiktank

Det blir montert nytt minirensanlegg av type Klaro 3-kammer 5 PE med innebygd etterpoleringsfilter, samt 12 x 2 meter infiltrering i grunnen ved utløp fra tank.

Arbeidet blir utført førstkommende uke etter befaring og er derfor ikke inspisert eller funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje på 23 m² (3,32 x 6,84).

Garasjen ble i 2025 flyttet til dagens plassering på en nyoppført på støpt plate. Gulvet består av betong.

Vegger er av 7 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Enkel 10 cm saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, teknet med asfaltshingel.

Trevinduer med enkelglass, sidedør av tre og vippeport av tre.

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

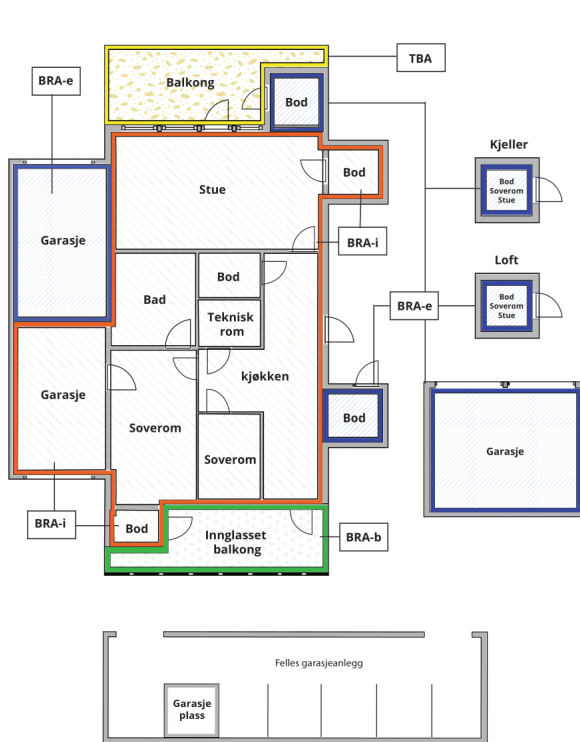
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65	19		84	
1. etasje	102			102	30
SUM	167	19			30
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom, kontor, bod 1, bod 2	Utvendig bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Areal underetasje.

Entré: 5,1 m²

Hall m/trapp: 15,6 m²

Vaskerom: 6,9 m²

Kontor: 17,8 m²

Bod 1: 5,9 m²

Bod 2: 6,9 m²

Utvendig bod: 19 m²

Areal 1. etg.

Trapp: 5,4 m²

Stue: 38,7 m²

Kjøkken: 12,7 m²

Gang: 4,2 m²

Soverom 1: 6,8 m²

Soverom 2: 10,6 m²

Soverom 3: 13,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U. etasje:

På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning. Det er også utvendig bod med enkel dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.

Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:

Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er meldepliktig. Tiltak som berører bærende konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2022.

Nytt mini-renseanlegg i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje er tegnet med dør på den andre langsiden og med carport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny grunnmur i 2025 og flyttet garasje til dagens plassering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	152	34
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Wenche Kværne Smedsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	297	23		0	3302.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsroaveien 276

Hjemmelshaver

Smedsrud Jan Oddvar, Smedsrud Wenche Kværne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.07.1979	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 18.07.1979.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	31.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/NK3107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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