

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjordveien 57 , 3080 HOLMESTRAND



HOLMESTRAND kommune



gnr. 74, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1730

Referansenummer: UW1319

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsender 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

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsender]
Gul | 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført som hytte i 1946 og ble tilbygget rundt 1997. Boligen går over 1,5 etasje, samt kjeller og krypkjeller, og det er hybel med egen inngang i eldre del av boligen.
Det foreligger også anneks fra omtrent samme byggeår, restaurert i 2013/2014.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet etablering/oppgradering av bad i 1. og 2. etasje rundt 2014, utskifting av deler av vinduer, samt ny terrasse i 2025.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men med enkelte alvorlige registrerte avvik.
Det er registrert følgende forhold med tilstandsgrad 3:
Taktekking – råteskader i gesimser og forkantbord, samt passert forventet levetid med behov for utbedringer.
Etasjeskille/gulv mot grunn – betydelige retningsavvik og påviste råteskader i bjelkelag.
Fuktsikring og drenering – manglende etablert drenering og registrerte fuktindikasjoner i kjeller.
Bad/vaskerom i hybel – alder, manglende tett våtsone, motfall mot dør og vesentlig svekket funksjon. Full rehabilitering må påregnes.

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 inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Anneks - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med flat takstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er synlig luftespalter i gesims.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt trevindu i topp av gavl med utvendig aluminiumsbeslag.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Terrasse på 5 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkverk.
Utvendig tretrapp i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater og malte gipsplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Bygget vurderes å være oppført med krypkjeller/luftekryperom basert på synlige ventiler i grunnmur. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, og krypkjelleren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ikke bygget som er tett våtrom.
Det er malte plater på vegg og malte takessplater i himling.
På gulv er det vinylbelegg uten oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.
Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Kjøkkeplater og noe flis over benkeplate.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant, og gulvmontert toalett fra 2023.
Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av plast/rør i rør system.
Samlestokk plassert på hems over vindfang.
Innvendig avløp er av plast.
Annekset har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduskarm og en friskluftsentil i vegg.
Annekset varmes opp av strøm.
Det er veggmonterte panelovner på bad og i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert på hems over vindfang.
Montert waterguard.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av 4 automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur på bakside og ved inngangsparti.
Ikke mulig å se om det er vorteplast på sør-øst siden da det er busker og snødekket.
Grunnmur oppført av betong.
Annekset ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forenklet undertak av sutakplater tekket med taksteinprofilerte stålplater fra 1990-tallet.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990-tallet.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra 1990-tallet.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst til en side av tilbygget takkonstruksjon via kneloft i gang.

Det er lufting til gesims og synlig luftespalte over takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med meget mangelfull/varierende isolering.

Det er ikke mulighet for kontroll av undertak, isolasjon og eventuelle luftespalter i takkonstruksjonen da konstruksjonen er bygget tett.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987-1997.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i hall, 2021 på hovedsoverom, takvindu fra 2023 og to kjellervinduer fra 2024.

Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt fra 2012,

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til hybel fra 1999.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.

Isolert og formpresset kjellerdør fra 2024.

Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malte plater, tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater.

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

Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front.

Elementpipe i tilbygg, og teglsteinspipe i hybel med pusslag.

Sotluker i stue, og kjeller

Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye

fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er synlige friskluftsventiler i vegger og plast mot grunn.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

Det er innvendige tredører med glassfelt i 2. etg., samt dør fra 2021 mellom bolig og hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. pusset opp rundt 2014.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. fra rundt 2014.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med glassdører og glassbyggerstein.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023), dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og nyere plast/rør i rør system.

Rørfordelerskap plassert på bad i 2. etg.

Stoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022.

Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.

Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.

Varmtvannsbereder på 198 liter i kjellerbod.

Sikringsskap til hoveddel er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 25A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble utført en elkontroll på boligen i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og skal være av fjell og fyllingsmasser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av betongblokker, betong og gråstein. Utvendig pusset og malt.
Kjeller er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av jern til privat vannverk, felles med rundt 12 boenheter ifølge eier.
Vannrør fikk nye koblinger for 2-3 år siden da det ble oppdaget en lekkasje som ble utbedret.
Avløpsanlegget består av slamavskiller og tett tank. Septiktank ble skiftet i 2023 av fagkyndig foretak.
Det foreligger kommunal tilstandsvurdering datert 13.02.2026 hvor det fremgår at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav etter forurensningsforskriften kapittel 12. Det foreligger per i dag ikke formelt pålegg om endring.

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.

Ifølge tegninger datert 16.06.1993 i forbindelse med tilbygg:

1. etg.:

Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.:

Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Anneks

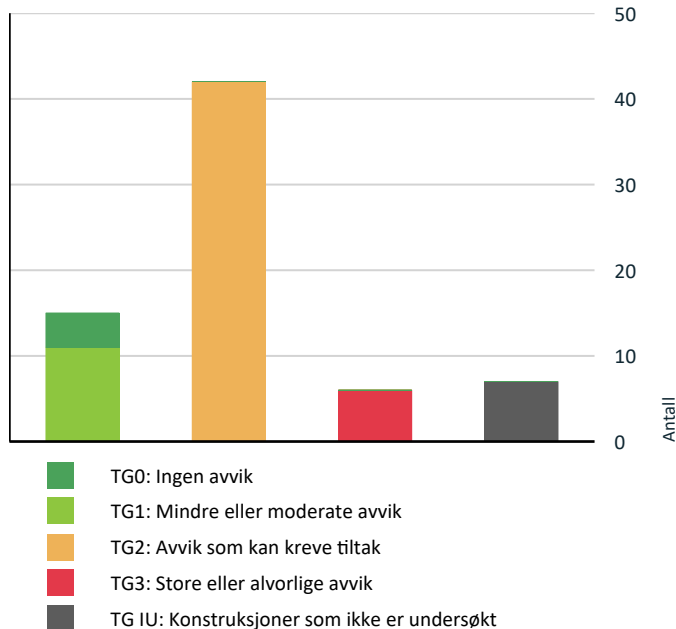
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

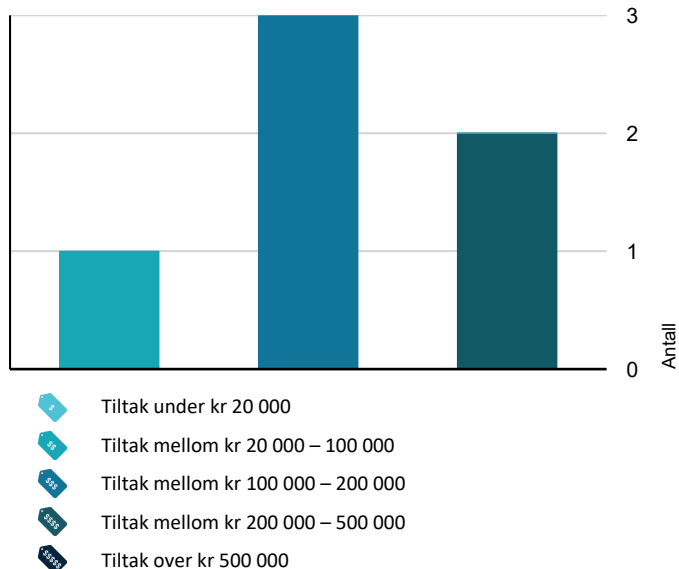
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. Eier har eid boligen siden 2021. 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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1946

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygget hovedhus i 1997. Hybel ligger i eldre del.
------	---------	--

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater teknet med taksteinprofilerte stålplater fra 1990-tallet.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

Det registreres stedvis overflatekorrosjon på stålplater. Forholdet vurderes å være relatert til normal aldring av overflatebelegget.

Det er påvist råteskader i israftbord, gesimskasser og forkantbord.

Tidligere lekkasje fra tak mot sør-øst er tettet.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstøtende konstruksjoner og beslag for å avdekke eventuelle fuktårsaker.

Ved utskifting bør tilstanden på undertak og takteking vurderes nærmere om det er behov for full renovering av taket.

Kostnadsestimat gjelder for utskiftninger av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overflatekorrosjon på stålplater.



Råteskader i gesimser og forkantbord.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990-tallet.

Trinn montert for feier.

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

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra 1990-tallet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbordene ved inngangspartiet går helt ned til terreng, og det er ingen luftespalte i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte felt på kledningen er ikke malt i nyere tid og har forskjellig farge fra øvrig kledning.

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

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt 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.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen. Ved tegn til oppfukting eller begynnende råte bør tiltak vurderes.



Kledningsbord helt ned til terreng.



Ingen luftespalte i nedre del.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til en side av tilbygget takkonstruksjon via kneloft i gang. Det er lufting til gesims og synlig luftespalte over takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med meget mangelfull/varierende isolering.

Det er ikke mulighet for kontroll av undertak, isolasjon og eventuelle luftespalter i takkonstruksjonen da konstruksjonen er bygget tett.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen mulighet for inspeksjon av eldre takkonstruksjon.

I nyere takkonstruksjon er det synlige spor etter mus på loftet.
Det er noen fuktskjolder i undertaksplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling/kneloft for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987-1997.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 og noe værslitt treverk.

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 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.



Slitte tettelister i hybel.



Værslitt treverk i bunn av vinduer.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i hall, 2021 på hovedsoverom, takvindu fra 2023 og to kjellervinduer fra 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt fra 2012,
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til hybel fra 1999.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør går fint, men har noe bruksslitasje på dørblad, samt noe slitte lister.

Ytterdør til hybel går fint, men har fuktsveller i bunn av dørblad.

Terrassedører har værslitt treverk, håndtak og låsekasse er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre dører og utbedring av hovedytterdør.

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.



Værslitt terrassedør.

TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset kjellerdør fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.



Snødekket terrasse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat og parkett.
Vegger har malte plater, tapet og malt trepanel.
Tak har malte takessplater.

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:

Parkettgulv i stue har noe bruksslitasje. Enkelte gliper og fuktsveller på laminatgulvene. Mangler en gulvlist på kjøkken.

Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Foringer og lister til soveromsvindu i hybel har fuktmerker/avflasset maling etter en tidligere vannlekkasje. Det er også noe avflasset maling på foring til takvindu.

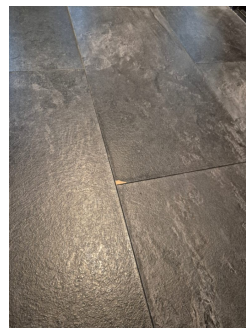
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Soveromsvindu i hybel.



Laminatgulv i hall.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 1. etg., soverommene i 2. etg., samt stue og gang i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende retningsavvik ble registrert:

1. etg.:

16 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m i hall.

15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

2. etg.:

30 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Hybel:

25 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i gang. (skjevheter i skille entré/gang)

25 mm gjennom hele, og 22 mm innenfor 2 m i stue.

I kjelleren er det synlig råteskader i en trebjelke.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

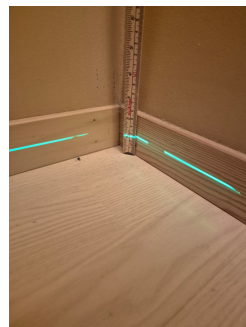
• Tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i bjelkelag i kjeller.



Målt skjevheter på 30 mm over hele soverom.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front. Elementpipe i tilbygg, og teglsteinspipe i hybel med pusslag. Sotluker i stue, og kjeller. Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 01.03.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå redusert brannsikkerhet og videre skade på ildstedet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. 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

Tilstandsrapport

• 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 kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Kryp kjeller

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er synlige friskluftsventiler i vegger og plast mot grunn.

Det er viktig å påse god ventilerings av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjeller.



Krypkjeller sett fra kjellerbod.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappetrinn nummer to fra bunnen fremstår litt løs og ikke tilstrekkelig festet.

Trappetrinn har en del bruksslitasje som hakk og merker.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold, og trinnet bør festes tilstrekkelig.

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med noe tørkesprekker i maling, og to av dørene i hybelen går i terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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



Baderomsdør i hybel går i terskel.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Det er innvendige tredører med glassfelt i 2. etg., samt dør fra 2021 mellom bolig og hybel. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. pusset opp rundt 2014.

Fliser er lagt på eldre fliser/belegg.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull etter tidligere innfestninger er tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Utførelsen fremstår uoversiktlig og det er usikkert om membran er korrekt tilkoblet slukets klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. fra rundt 2014.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet og døren 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

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassdør som begrenser direkte vannsprut på dør.

Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.



Dør i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i sokkel på badekar for bedre tilgang til sluk både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med glassdører og glassbyggerstein.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte er defekt og det er kun naturlig ventilering via spalteventil i vinduskarm og åpning av vindu.

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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking fra soverom er det påvist dampsperre i vegg, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast/dampsperre i vegger mot våtrom bør fjernes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse som følge av feil utførelse. Feil plassering av dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningsdelene og redusert innneklima.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Dampsperre mot bad.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023), dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Luftventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et motfall på 10 mm mot dør.

Ikke avtagbar sokkel til dusjkabinett som gjør det vanskelig å vaske og rengjøre sluk, og derfor ikke inspisert.

Dør plassert i våtsone og hull i vegg etter tidligere innfestninger som ikke er tettet.

Sveller på toppen av speilskap.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HYBEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og i underkant av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er eldre og det registreres ulyder ved drift, noe som kan indikere slitasje i motor eller vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon.

HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje/skader på benkeplate og front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Skade i benkeplate.



Skade på front.

HYBEL > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull/utettheter i ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting eller utskifting av rør anbefales. for å unngå at matos og fuktig luft lekker ut i rom.



Utett ventilasjonsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og nyere plast/rør i rør system.

Rørfordelerskap plassert på bad i 2. etg.

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:

- 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.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Ved befaring manglet nøkkel til rørfordelerskapet, og skapet kunne derfor ikke åpnes for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak for utskifting av eldre kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Nøkkel bør fremskaffes slik at inspeksjon av installasjonen kan utføres.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

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.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

På soverommet i hybel er spalteventil i vinduskarm isolert igjen, og rommet har derfor ikke ventilasjon utover åpning av vindu. På hovedsoverommet er det kun ventil i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Spalteventil i vinduskarm er tettet.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022.

Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.

Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter i kjellerbod.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap til hoveddel er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 25A hovedsikring.

Det ble utført en elkontroll på boligen i 2023.

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?

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

I boligmappa foreligger dokumentasjon:

2022: Ny kurs til varmepumpe i Hybel og montert ny kurs til elbillader.

2023: Montering av lys i kjøkken, gang og anneks, samt diverse utbedringer med nye dimmeryttere.

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, brannpilløp 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?

Nei

Tilstandsrapport

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 det er ledninger over sikringsskap i hall og i kjeller som ikke er tilstrekkelig festet, utvendig deksel til utestikk over kjellerdør, det mangler en kurs i fortegnelsen i hybel, 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.

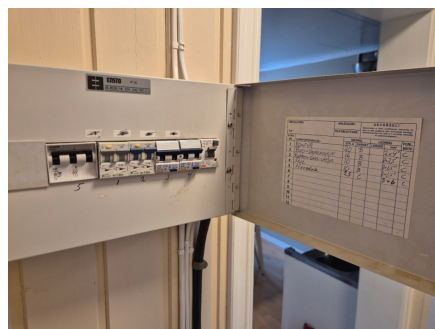
Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.



Sikringsskap i hall.



Sikringsskap i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført på fjell, og overvann kan følge fjellet og ledes inn under huset. Dette kan medføre at vann samler seg i kryprommet og gir økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/krypkjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker, betong og gråstein. Utvendig pusset og malt.

Kjeller er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Grunnmuren har sprekker som følge av setninger og jordtrykk. Konstruksjonen er av eldre dato og oppført etter byggemetoder og krav som avviker fra dagens standard. Det er stedvis løs pusslag.

Kjellergulvet er av eldre konstruksjon og etablert uten isolasjon og diffusjonstett sjikt (plast). Det registreres godt synlige sprekker i gulvet. Fuktbelastningen fra grunnen vil kunne variere med nedbør og årstidsvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og løs puss bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt ved befaring og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Det kan ikke utelukkes at terrenget enkelte steder har fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Snødekket tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger er av jern til privat vannverk, felles med rundt 12 boenheter ifølge eier.

Vannrør fikk nye koblinger for 2-3 år siden da det ble oppdaget en lekkasje som ble utbedret.

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.

Eier opplyser om til tider noe misfarget vann ved mye nedbør, og svakt trykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en kontroll av brønnvann.

Det vurderes at tiltak med utskifting av rør 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.

Septiktank

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget består av slamavskiller og tett tank. Septiktank ble skiftet i 2023 av fagkyndig foretak.

Det foreligger kommunal tilstandsvurdering datert 13.02.2026 hvor det fremgår at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav etter forurensningsforskriften kapittel 12. Det foreligger per i dag ikke formelt pålegg om endring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsløsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav iht. kommunal vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier må påregne at det kan bli gitt pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Dette kan medføre kostnader. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen. Fremtidig oppgradering må påregnes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

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.

Det er åpninger på 14,5 cm i trappetrinn som er over dagens krav på 10 cm.
Det mangler håndløper mot vegg i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Åpninger i trappetrinn tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten.

Håndløper bør monteres på vegg i trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



Mangler snøfangere.



Radonkart.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
1950

Kommentar
Ca. årstall ifølge tidligere takstrappport.

Tilbygg / modernisering

2013 Modernisering Restaurert i 2013/2014 ifølge tidligere takstrappport.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat takstein fra byggeår.

Taket var for det meste snødekket ved befarings. Inspisert fra takfot.

Årstall: 1950

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er av eldre dato og det er fra takfot synlig utettheter i takpapp og fuktig undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Taktekking må skiftes for å lukke avvik.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



For det meste snødekket tak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakside er det ikke etablert takrenner og nedløp. Takvann ledes ukontrollert ned langs vegg og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og nedløpsrør, samt system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
Ukontrollert avrenning kan føre til økt fuktbelastning på veggkonstruksjon, fundament og terreng. Forholdet kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Mangler takrenner.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen på nordsiden for å hindre at skadedyr får tilgang til bygget.
Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.



Ingen musesperre i nedre del av kledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Tilstandsrapport

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er synlig luftespalter i gesims.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser om det er utført korrekt lufting.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt trevindu i topp av gavl med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 og noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

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.

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitt treverk rundt glass og sveller i bunn av dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren fungerer, men det bør påregnes tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 5 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

Ved befaring var ca. halvparten av terrassen snødekket og ikke videre inspisert.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater og malte gipsplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

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

Vurdering av avvik:

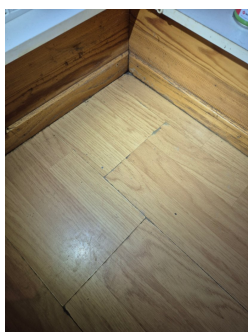
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del sprekker og ufagmessige utførelser av takflater.
Fuktsveller i laminatskjøter.
Fuktskjolder i bunn av panelplater.

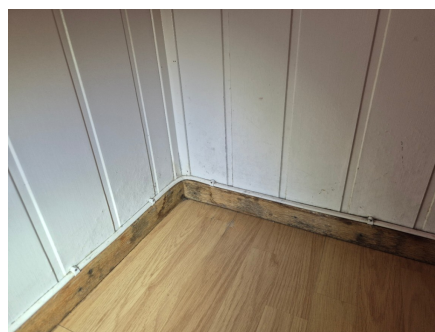
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for en del oppgradering og fornyelse av overflater.



Fuktsveller laminatgulv.



Fuktskjolder panelplater.



Sprekker takplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 m i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG IU Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygget vurderes å være oppført med krypkjeller/luftekryperom basert på synlige ventiler i grunnmur. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, og krypkjelleren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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

Vurdering av avvik:

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

To av dørene går i terskel.

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 over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ikke bygget som er tett våtrom.

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

På gulv er det vinylbelegg uten oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkeplater og noe flis over benkeplate.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenkran er ikke bevegbare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant, og gulvmontert toalett fra 2023.

Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av plast/rør i rør system.
Samlestokk plassert på hems over vindfang.

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

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting er ikke ført til friluft over tak som forutsatt etter normal praksis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre avløpslufting til friluft over tak.
Manglende hovedlufting kan medføre trykkproblemer i avløpssystemet og risiko for lukt fra avløpsanlegget.



! TG 2 Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduskarm og en friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere en ekstra lufteventil i veggen mot inngangspartiet for å bedre gjennomluftingen, og unngå at vinduet i topp av gavl alltid må stå åpent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en ekstra lufteventil i veggen mot inngangspartiet for å bedre gjennomluftingen, og unngå at vinduet i topp av gavl alltid må stå åpent.

Uten tilstrekkelig ventilasjon er det økt risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

! TG IU Oppvarming

Annekset varmes opp av strøm.
Det er veggmonterte panelovner på bad og i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert på hems over vindfang.
Montert waterguard.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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 4 automatsikringer.

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?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja Sikring til annekts har gått 3 ganger ifølge eier.
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?
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

Tilstandsrapport

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

Nei

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, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er synlig vorteplast mot grunnmur på bakside og ved inngangsparti.

Ikke mulig å se om det er vorteplast på sør-øst siden da det er busker og snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent på baksiden, og det er synlig at den ikke går ned til såle på siden under inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales også å undersøke dybde og drenering bak og siden av annekset, samt utbedre plastens avslutning mot såle under inngangspartiet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vorteplast under terrasse.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og løst pusslag i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs puss i grunnmur bør tettes/utbedres og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Vertikal sprekk.

Terrenghforhold

Annekset ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

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

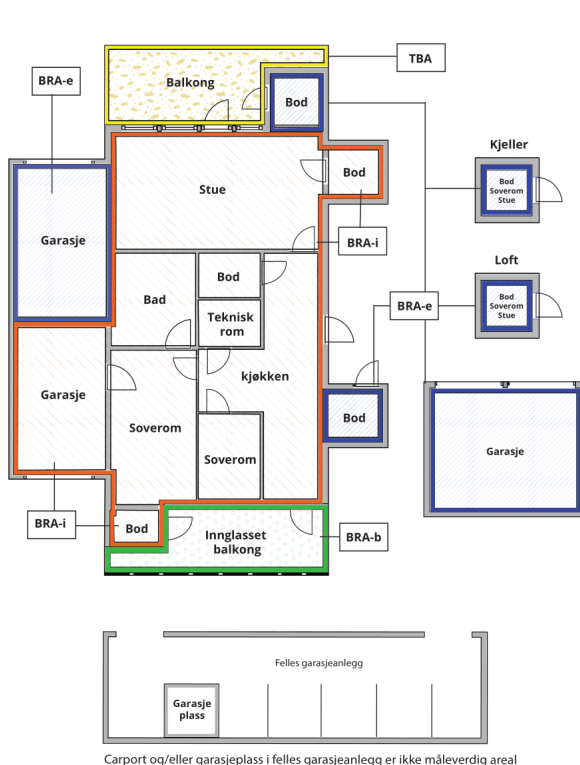
Hva er måleverdig areal?

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.



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	62			62	54
2. etasje	57			57	
Kjeller		6		6	
Hybel	41			41	
SUM	160	6			54
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom 1, walk-in closet, bad, soverom 2, lekerom		
Kjeller		Bod	
Hybel	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 14,2 m²
Bad: 4,3 m²
Stue: 32,2 m²
Kjøkken: 9,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 10 m²
Soverom 1: 11,6 m²
Walk-in closet: 5,7 m²
Bad: 5,5 m²
Soverom 2: 11,2 m²
Lekerom: 9,4 m²

Areal hybel
Gang: 3 m²
Kjøkken: 9 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²
Stue: 14,2 m²
Soverom: 7,2 m²

Takhøyde 1. etg.: 1,92 - 2,35 m.
Takhøyde 2. etg.: 1,90 - 2,40 m.

Takhøyden er målt til ca. 1,9 meter i soverom 2 og lekerom i 2. etasje. Takhøyden er lavere enn dagens anbefalte høyde for rom for varig opphold (2,2 meter), men dette er ikke uvanlig i boliger fra byggeperioden. Den reduserte takhøyden kan likevel påvirke rommenes brukskvalitet.

Terrassearealet er ikke nøyaktig målt da hele terrassen var snødekket. Det er fremvist bilde av terrassen og målt omtrentlig der hvor det kan se ut som ender av terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge tegninger datert 16.06.1993 i forbindelse med tilbygg:

1. etg.:

Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.:

Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021:

Bytte vindu på soverom i 2. etg.

Montert dør mellom bolig og hybel.

2022:

Montert varmepumpe i hybel.

Montert ny kurs til elbillader.

2023:

Montering av dør imellom hovedhus og hybel.

Byttet takvindu og utbedringer av undertak.

Skifte toalett i hybel.

Skifte septiktank.

2024:

Byttet kjellerdør og 2 vinduer i kjeller.

2025:

Bygget ny terrasse.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		27		27	5
SUM		27			5
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vindfang, stue/kjøkken, bad, toalettrom	

Kommentar

Areal anneks:

Vindfang: 0,9 m²

Stue/kjøkken: 22,5 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad: 2,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Toalett skiftet i 2023.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Rebekka Dorothea Tornes	Kunde
	John Edvin Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	74	44		0	1059.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjordveien 57

Hjemmelshaver

Tornes Rebekka Dorothea

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca. årstall ifølge tidligere takstrapport.

Beskrivelse

Enkel uisolert frittstående utebod der takutstikk går over tomtegrensen til nabo.

Gulv av tre.

Pultakkonstruksjon tellet med dobbelkrummet takstein.

Liggende kledningsbord.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.