


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Andebu vei 49, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 248, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 12451-2151

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IN8963

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.

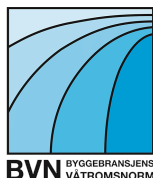


Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Enebolig fra 1953. I 1993/94 ble boligen restaurert og tilbygg oppført. I etterkant er bad i 2.etg etablert i 2005 og vaskerom oppgradert i 2020. Boligen fremstår i normalt stand sett ut fra alder og tidspunkt for oppgraderinger. Utv. er det noe behov for vedlikehold og enkelte utbedringer. Innvendige overflater i normal stand. Våtrommene med enkelte avvik. Kjøkken i normal stand. VVS og EL anlegg i normal stand men mangler endel dokumentasjon på EL anlegg. Kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret.

Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Garasje/verkstedbygg med utleieenhet i 2.etg. Det det kun utv. forhold, bygningsdelen "rom under terreng" som omhandler fukt på mur, teknisk utstyr som enten er for boenhet eller relevant for denne og innvendige forhold i hybel som er vurder. Alt som omfattes av næringsvirksomhet er IKKE vurdert. Bygget er fra 1998. Det meste av utbyggingstider er fra den perioden. Carport er kledd inn i ettertid. Utv. fremstår bygget i normal stand sett ut fra alder. Påpekt enkelte avvik og noe behov for vedlikehold.

Boenheten er slik den ble bygget. Kjøkken med noen bemerkninger. Bad også med påpekte avvik. Dette i kombinasjon med alder tilsier at oppgradering av rommet bør vurderes etter hvert. Teknisk utstyr i normal fungerende stand. EL kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret.

Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enkelt uthus for lagring av hageredskaper. Trebygning oppført på tradisjonelt vis. Ikke teknisk vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av rupanel belagt med asfaltpapp. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål. Vegger i hoveddel består av siporexblokker (porebetong). Ifb. med oppgraderinger i 1994 ble blokker foret ut på begge sider med 50 mm. Tilbygg med vegger av bindingsverk. Utv. er boligen kledd med tømmermannskledning. Denne er fra 1994.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon i hoveddel fra 1994. Denne delen er kun inspisert fra loftstrapp da det ikke er lagt gulv.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2005. Takvinduer også fra 1994.

Malt ytterdør med speiler. Terrassedører de er fra 1994 og 2020 og med 2 lags glass. Panelt dør til kjeller.

Terrasse oppført på murer av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk.

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper.

Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser. Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater. Oppgradert eller fra 1994.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Målinger 2.etg foretatt i soverommene, 8 og 10 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i hall og kjøkken med henholdsvis 7 og 13 mm planavvik.

Pipe av teglstein. Sotluke i kjellerstue feiluke på loftet. Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovner.

Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkninger.

Gulv av betong. Vegger mot grunn av betong/blokker. Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Det er i tillegg noe saltutslag og fuktmerker.

Malt trapp til 2.etg. Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendige dører av formpresset materiale og enkle beisa tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, vegghengt bidé, elektrisk håndklettørker og dusj med vegger. Ventil i himling

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.1.

Vaskerom

Flislagte gulv på betong. Sluk fra byggeår av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel i dusjsone.

Øvrige vegger og himling består av beisa og malt panel.

Smøremembran på gulvet og våtromsplater som tett sjikt i dusjsonen. I tillegg ligger underliggende membran/belegg fra 1994 under påstøp. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder innredning med dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. I tillegg innredning med servant.

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integriert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett 1.etg

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel.

Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Toalett kjeller

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss.

Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg.

Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger

Beskrivelse av eiendommen

og himling med panel. Lufting ved gulv og himling.
Elektrisk badstueovn og glassdør.
Ovn ikke testet på befaring men opplyses å fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. stoppekran i kjeller. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.
Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.
Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018. Ventilasjonsrør er rensset i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser + brytere for div. varme og installasjoner. I kjeller er det fordelingspanel med 63 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll i 2024, pålegg utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.
I 1992 ble masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser. I 2006 ble tilsvarende gjort på nord og østsiden, i tillegg lagt drenering og montert fuksikring av plast.
Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006. Mur på tilbygg av betong.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg. Vannrør fra 2007 av plast(PEL). Koblet til privat borehull. Dette er etablert i 2007. Trykktank og filter montert i kjeller.
Eiendommen har eget minireseanlegg fra 1998. Foreligger serviceavtale. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift.
Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Garasje/Verksted + hybel. - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av Ranitplater. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot . Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink. Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt partier med fasadeplater. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Det er også takvinduer. Ytterdører av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass. Terrasse av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Stolper ansatt mot grunn.

Trapp av impregnerte materialer. Malt rekkverk

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt heltregulv. Vegger og himlinger av malt strietapet og beisa panel.
Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverom og kjøkken/stue med henholdsvis 8 og 10 mm planavvik.
Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i garasje. vedovn i stuen.
Rom under terreng: Vurdering foretatt i verksted 1.etg. som har gulv og vegger mot grunn av betong.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast.
Elektriske varmekabler. Vegger med tapet malt med våtromsystem iflg eier. Malt panel i himlingen. Synlige overflater som har tett sjikt.
Rommet inneholder servant, wc, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Det er montert varmepumpe.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.

Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted.

Fordelingspanel i leilighet med 40 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. Kun EL anlegg i leilighet som er vurdert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ingen drenering eller fuksikring foruten drenasje steinmasser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblinger som bolig. Dette er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon. Rekkverk trapp, terrasse og forstøtningsmur.
Andre forhold kan sammenfattes med boligen.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje/Verksted + hybel.

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

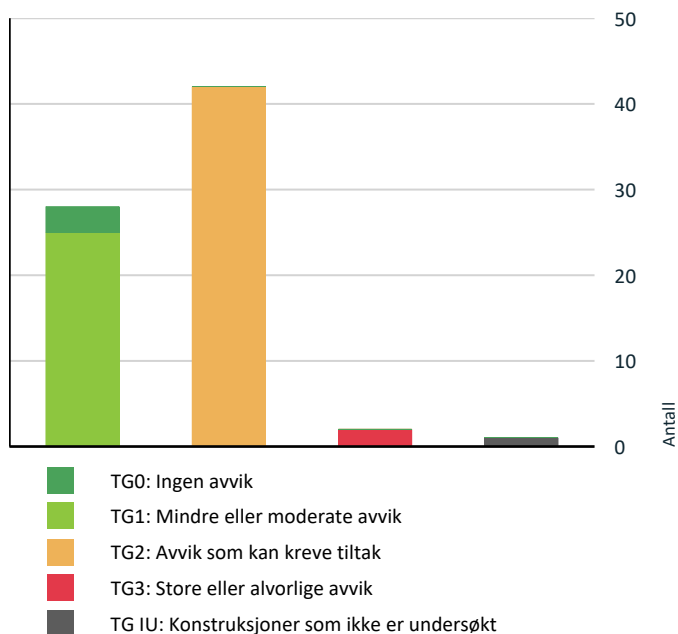
1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er endel av gang. Fasader. Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

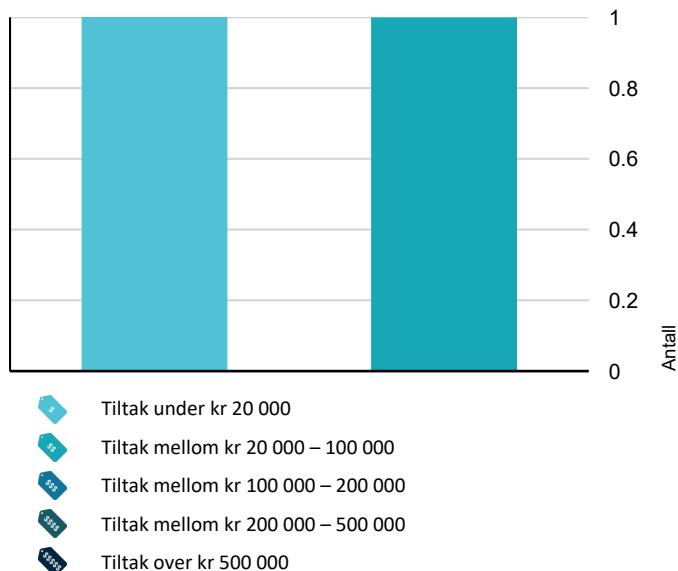
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Når det gjelder Garasje/verkstedbygg er det KUN utv. forhold, bygningsdelen "rom under terreng" som omhandler fukt på mur, felles teknisk utstyr og innvendige forhold i hybel som er vurdert. Alt som omfattes av næringsvirksomhet er IKKE vurdert. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Membran vegg og himling i våte soner. [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Dette gjelder over kum og servant og i skrå himling i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegglakk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

På enkelte vinduer er føringer av plast som styrer vindu ved åpning dels defekte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Registret noe merker på takvindu på soverom.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist andre avvik:

Skader i fuger og fliser. Noe værslitt treverk med mindre skader.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en fuge.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Merker er ved feieluke på loftet.

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

Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Forekommer noen fuktmerker.

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

Det er påvist andre avvik:

Grove overflater men noe brukspreg.

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

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

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

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

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

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

Mangler fuksikring mot syd.

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

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Kan forekomme noe humus i vann fra borehull.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Ukjent status på membran på vegg. Klemming er ikke synlig. Synlig membran men ukjent hvordan overgang er løst.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik:
Noe slitasje på innredning.

! **Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er benyttet panel i enkelte våte soner. I skrå himling, ved kum og servant.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Garasje/Verksted + hybel.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Membran skrå himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke etablert membran i skrå himling.
Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:
Stedvis avflassing av belegglakk.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Begynnende sprekker i maling/treverk. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Må kontrolleres jevnlig.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

utv. noe merker i maling. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stopler stedvis ført direkte i grunn. Noe værslitte overflater.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe bruk og værslitte overflater.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våt sone er ikke beregnet for fuktbelastning. Gjelder skrå himling over dusj da høyden er lav.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Fall til sluk men noe begrenset. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Svelling på innredning.

! **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Begynnende fuktskader i underskap ved kum.

! **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skade i selve ventilatoren. Fungere normalt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg mot syd.
------	---------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av rupanel belagt med asfaltpapp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegg/lakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Snøfangere bør monteres for å redusere risiko for snøras. Dette for å ivareta personsikkerhet der det er normalt å ferdes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i hoveddel består av siporexblokker (porebetong). I fb. med oppgraderinger i 1994 ble blokker foret ut på begge sider med 50 mm. Tilbygg med vegger av bindingsverk. Utv. er boligen kledd med tømmermannskledning. Denne er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon i hoveddel fra 1994. Denne delen er kun inspisert fra loftstrapp da det ikke er lagt gulv.

Tilstandsrapport

TG-2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2005. Takvinduer også fra 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte vinduer er føringer av plast som styrer vindu ved åpning dels defekte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Registrert noe merker på takvindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bytte føringer av plast for bedre funksjon ved åpning av vinduer. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap, trekk, økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert levetid på vinduene. Takvinduer må jevnlig kontrolleres. Dette for å forebygge kondensproblemer på et tidlig tidspunkt.



TG-2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med speiler. Terrassedører de er fra 1994 og 2020 og med 2 lags glass. Panelt dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av sprekker og skader, spesielt på terrassedøren fra 1994, for å hindre ytterligere skader og fare for fuktinntrengning og råteskader.

Avslutning rundt kjellerdør innvendig bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Tilstandsrapport



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført på murer av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Skader i fuger og fliser. Noe værslitt treverk med mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser, fuger og treverk med skader bør utbedres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og opprettholde lengst mulig levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge med sprekk bør byttes slik at resterende ikke sprekker og løsner.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser. Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater. Oppgradert eller fra 1994.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Målinger 2.etg foretatt i soverommene, 8 og 10 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i hall og kjøkken med henholdsvis 7 og 13 mm planavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Sotluke i kjellerstue feieluke på loftet. Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovner.

Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Merker er ved feieluke på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipa for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, samt vurdere behov for utbedring eller rehabilitering.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere forringelse av pipa, med økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong. Vegger mot grunn av betong/blokker. Fuktindikator benyttet på åpne murflater i verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Forekommer noen fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fukt opphopning, som forbedring av drenering eller tetting av kjellermur og -gulv.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for forringelse av inneklimate.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp til 2.etg. Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grove overflater men noe brukspreg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater kan oppgraderes. Dette etter egne behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av formpresset materiale og enkle beisa tredører i kjeller.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, vegghengt bidé, elektrisk håndkjetørker og dusj med vegger. Ventil i himling

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Ukjent status på membran på vegg. Klemming er ikke synlig. Synlig membran men ukjent hvordan overgang er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon eller foreta ytterligere undersøkelser på utført membran og hvordan overgangen mellom membran og sluk er løst.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranen er mangelfull eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG.2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Behandle overflater med skader. Dette for å hindre ytterligere forringelse og kortere levetid på innredningen. Etablere mulighet for lekkasjekontroll. Dette for raskt å kunne hindre fuktskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.1.

Årstall: 2005



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv på betong. Sluk fra byggeår av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel i dusjsone. Øvrige vegger og himling består av beisa og malt panel.

Tilstandsrapport

Smøremembran på gulvet og våtromsplater som tett sjikt i dusjsonen. I tillegg ligger underliggende membran/belegg fra 1994 under påstøp. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder innredning med dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. I tillegg innredning med servant.

Årstall: 220

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

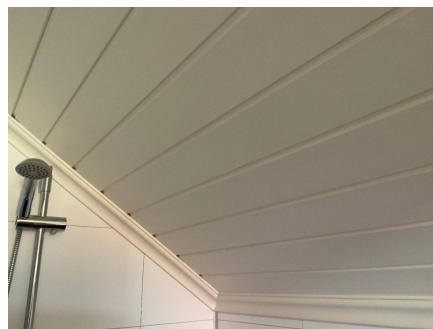
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i enkelte våte soner. I skrå himling, ved kum og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må bestå av fuktbestandige produkter. Dette ses i sammenheng med manglende membran i samme områder.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Årstall: 2020

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Membran vegg og himling i våte soner.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Dette gjelder over kum og servant og i skrå himling i dusjsonen.

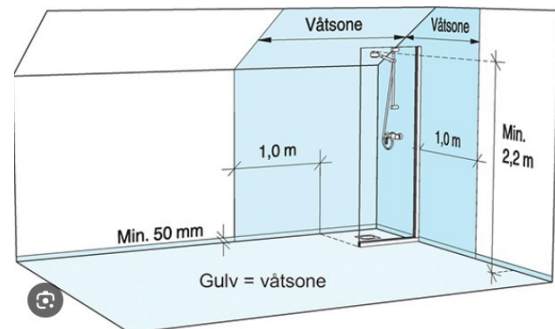
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dette for å oppfylle krav og hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk og tettesjikt bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av aldrende løsninger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6.

Årstall: 2020



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integreert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

2.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger og himling med panel. Lufting ved gulv og himling.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn og glassdør.
Ovn ikke testet på befaring men opplyses å fungere.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel.
Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Årstall: 1994

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss.
Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

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

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre optimal ventilering. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. stoppekran i kjeller. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018. Ventilasjonsrør er renset i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger.

Årstall: 1994

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.

Årstall: 2018

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser + brytere for div. varme og installasjoner. I kjeller er det fordelingspanel med 63 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret.

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

Tilstandsrapport

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.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe er gjort som vennetjeneste av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun på deler av dette.
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, brantilløp 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I 1992 ble masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser. I 2006 ble tilsvarende gjort på nord og østsiden, i tillegg lagt drenering og montert fuktsikring av plast.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler fuktsikring mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er utfordrende å etablere tilfredsstillende fuktsikring mot syd siden bygget står på fjell. Alternative tiltak eller metoder bør vurderes, og behovet må vurderes opp mot bruk og tilstand på kjelleren.

Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006. Mur på tilbygg av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



Tilstandsrapport

TG-2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg. Vannrør fra 2007 av plast(pel). Koblet til privat borehull. Dette er etablert i 2007. Trykktank og filter montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kan forekomme noe humus i vann fra borehull.

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av vann bør utføres for å kartlegge kvaliteten i vannet fra borehullet.

Manglende dokumentasjon på vannkvalitet medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helsemessige konsekvenser ved bruk av vannet uten nærmere kontroll.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige avløpsledninger er passert, bør tilstanden på disse undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, for å unngå driftsproblemer og kostbare utbedringer.



TG-2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har eget minireseanlegg fra 1998. Foreligger serviceavtale. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppfølging og eventuelt utskifting eller rehabilitering av minireseanlegget, da over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i anlegget, noe som kan føre til forurensning og økte kostnader for utbedring.

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 bygnings sakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Åpninger mellom trinn i trapper(kjeller) bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom. Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøttningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko. Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.



Tilstandsrapport

GARASJE/VERKSTED + HYBEL.



Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse

Lager, verksted og bolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av Ranitplater. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegg/lakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• 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.

Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt partier med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Det er også takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende sprekker i maling/treverk. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Må kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige overflater bør jevnlig vedlikeholdes for å hindre at tørkesprekker utvikler seg og fører til skader på treverket.

Takvinduer må også kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å unngå fukt- og kondensproblemer, som kan medføre råte eller andre følgeskader. Begrenset isoleringsevne og svekkede pakninger kan gi økt varmetap og risiko for trekk.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

utv. noe merker i maling. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater bør utføres for å hindre videre forringelse og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Det bør vurderes å skifte ut pakninger for å bedre isoleringsevnen og funksjonen til dørene, da redusert isoleringsevne kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Stolper ansatt mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stolper stedvis ført direkte i grunn. Noe værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stein/grusmasser bør fjernes rundt stolper slik at treverk har mulighet til å tørke ut. Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre lengst mulig levetid på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt værslitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av impregnerte materialer. Malt rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruk og værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre lengst mulig levetid på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt værslitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt heltregulv. Vegger og himlinger av malt strietapet og beisa panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverom og kjøkken/stue med henholdsvis 8 og 10 mm planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i garasje. vedovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vurdering foretatt i verksted 1.etg. som har gulv og vegger mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering, fuktsikring og terrengforhold, samt vurderes hvordan arealet i 1. etasje benyttes. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinnslag i konstruksjonen, som igjen kan føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med tapet malt med våtromsystem iflg eier. Malt panel i himlingen. Synlige overflater som har tett sjikt. Rommet inneholder servant, wc, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våt sone er ikke beregnet for fuktbelastning. Gjelder skrå himling over dusj da høyden er lav.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må behandles.

Ingen skader ble registrert ved befaringen. For å lukke avviket bør det utføres overflatebehandling av dør og foringer samt skrå himling med fuktbestandige produkter beregnet for våtsoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk men noe begrenset. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilgang til sluk for hele rommet. Dette for å hindre opphopning av vann på gulvet ved lekkasjer eller søl.

Begrenset fall og terskel til dusj fører til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Membran skrå himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i skrå himling.

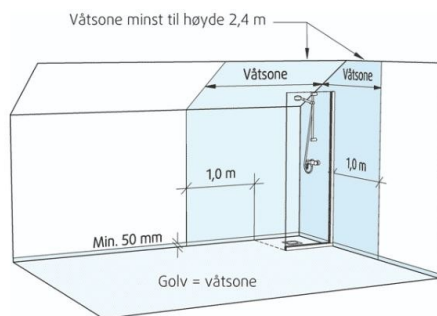
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket kan området overflatebehandles med egent produkt som tilfredsstillende kravet til tetthet i våt sone. Alternativt kan det også monteres en

sprutplate som tåler vann. Dette kan vurderes med hensyn til bruken av baderommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandle overflater med skader. Dette for å hindre ytterligere forringelse og kortere levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende fuktskader i underskap ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftning.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i selve ventilatoren. Fungere normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade er av kosmetisk art.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.

Årstall: 1997

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted.
Fordelingspanel i leilighet med 40 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. Kun EL anlegg i leilighet som er vurdert.

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.

1998

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

Ja

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

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

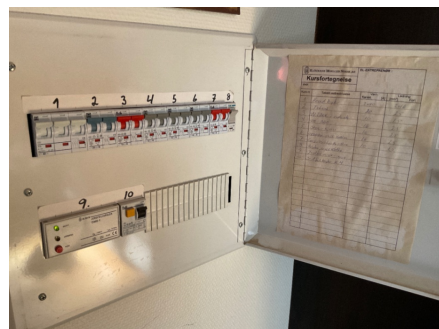
Ja

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

Ja Ut fra alder på anlegget, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen drenering eller fuktsikring foruten drenasje steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Tiltak bør tilpasses etter behov og ønsket bruk av 1.etg

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning og redusert inneklime.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblinger som bolig. Dette er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon. Rekkverk trapp, terrasse og forstøtningsmur. Andre forhold kan sammenfattes med boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Rekkverk bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å ivareta personsikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

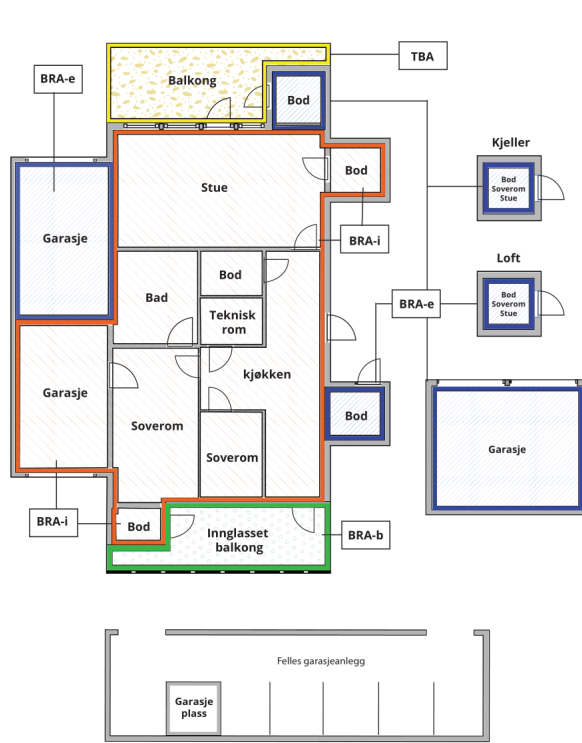
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	43			43		8	51
1.Etasje	74			74	50		74
Kjeller	28			28		23	51
SUM	145				50	31	176
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, badstue, soverom, soverom 2, gang		
1.Etasje	Kjøkken, vaskerom, stue, gang, hall m/trapp, toalettrom, soverom		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, kjellerrom 2 stk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, branssikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/Verksted + hybel.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	58			58	15	22	80
1.Etasje	131			131			131
SUM	189				15	22	211
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom		
1.Etasje	Verksted, garasjerock 2 stk.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er endel av gang. Fasader. Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.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
07.4.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Egil Bråvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	248	11		0	3552 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Andebu vei 492

Hjemmelshaver

Bråvold Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget minirensanlegg.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplanting. Belegningsstein og asfalt i gårdsplass og vei.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Enkelt uthus oppført på ringmur og gulv av betong. Vegger av bindingsverk kledd med liggende panel. Saltak teknet med plater av aluminium. Enkel tredør og vindu med enkelt glass. Innlagt strøm.
Bygget er ikke teknisk vurdert.

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	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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