

Tilstandsrapport



Enebolig



Skogsnipeveien 1 , 3243 KODAL



SANDEFJORD kommune



gnr. 306, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1734

Referansenummer: VO4037

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig som er oppført i 1981, som ble tilbygget med stue i 1995.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, med enkelte oppgraderinger over tid. Taktekking er fra 2010, flere vinduer er skiftet, kjøkken er fornyet i 2020 og det er utført oppgraderinger på det elektriske anlegget i senere år. Boligen bærer likevel preg av alder på flere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Våtrommene i boligen fremstår med eldre konstruksjoner uten dokumentert fornyelse av tettesjikt og membran. Forventet levetid på underliggende membranløsninger og sluk er vurdert å være overskredet.

Taktekking har lokale utettheter som må utbedres for å hindre videre fuktskader. Drenering er fra byggeår og har passert vesentlig del av forventet levetid. Det er registrert saltutslag og indikasjoner på fukt i kjeller, og fremtidig omlegging av drenering må påregnes. Grunnmur har sprekkeformasjoner, og det er registrert høydeavvik i bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.

Flere tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder, har oppnådd eller passert vesentlig del av forventet brukstid. Det må påregnes utskifting på sikt. Eldre vinduer og ytterdører har normal alders- og bruksslitasje, og oppgraderinger kan bli aktuelt over tid.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2010.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.

Trinn montert for feier fra 2010.

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

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstole i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 10 + 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt to vinduer med koblede glass fra 1980/81.

Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass fra byggeår.

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

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stue.

Isolert og malt dør til garasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom. Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.

Veranda mot vest på 52 m² med utgang fra stue og soverom.

Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer.

Rekkverk av liggende kledningsbord.

Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkimpregnert tre fra 2018.

Rekkverk av liggende kledningsbord.

Toppbord med noe sprekker som er tettet med fugemasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, 3-stavs parkett, flis og beleg.

Vegger har malt strie, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malt og umalt trepanel, samt malte takessplater.

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

Gulv mot grunn av betong, samt betongdekke i tilbygget stue.

Det er montert peisovn i hall. Flislagt på gulv i front.

Det er montert peisovn i spisestue. Glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong, tekket med laminat, og teppe under trapp.

Hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt i treverk.

Det er innvendig malt trapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere takstrapport at gulvbelegget ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige arbeider eller på at tettesjikt/membran i veggkonstruksjonen er fornyet i forbindelse med oppgraderingen.

Basert på visuell vurdering fremstår veggkonstruksjon og oppbygning som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vegger med malte plater i dusj (preakseptert Jotun-løsning) og trepanel. Himling med malte takessplater.

Gulv med vinylbelegg og fall mot sluk. Høy oppkant mot dusj, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil det ligge vann på gulv.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår, oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997. Rommet inneholder skyllekum i hardplast samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv av betong med epoxy-/akrylbasert overflatebelegg og elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall mot sluk.

Vegger av pusset og malt mur, samt malte plater på vegg mot bad.

Beskrivelse av eiendommen

Himling med trepanel.

Sluk av plast.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur og en vegg går mot bad.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Badet i 2. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført. Det er ikke dokumentert at tettesjikt/membran er fornyet. Basert på visuell vurdering fremstår konstruksjon og materialbruk som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet. Badet inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Vegger har malt strie. Himling med trepanel.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte over dørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp.

Frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i vaskerom.

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

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.

Veggmonteerte panelovner.

Peisovner i hall og spisestue.

Varmtvannsbereder på 192 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.

Sikringskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Drenering som er fra byggeår.

Det er synlig grunnmursplast mot grunnmur under terrassen.

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor

fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å

kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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.

Underetasje:

Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.

1. etg.:

Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.

Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

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

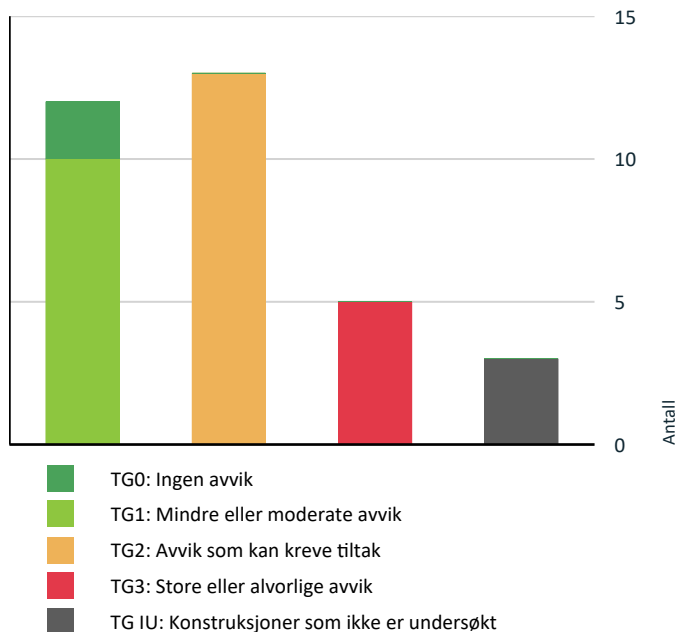
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

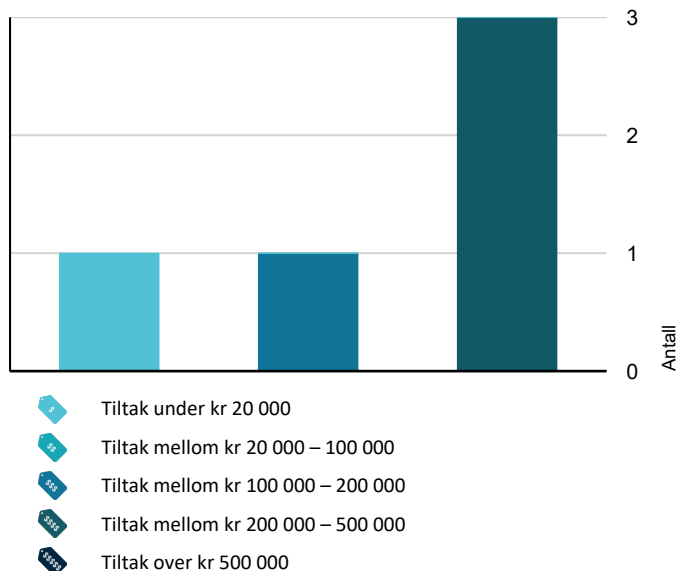
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. Eier har eid boligen siden 2007. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På loftet er det synlige utettheter i et lite parti i området nedenfor luftehatten til badet. Fra takfoten er det synlig noe mosegrodd på taket.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert.
22 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i underetasje.
31 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m på hovedsoverom i 1. etg.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:

Taknedløp mot nord-øst er ikke tilkoblet det oppstikkende drenerørret, og vann ledes derfor mot grunnmur.
Oppstikkende drenerør for taknedløp syd for garasje fremstår tett, da vann presses opp igjen fra røret.
Takrenne ved terrasse har svakt motfall mot hjørne, noe som medfører at vann blir stående i renna.

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

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

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

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør, terrassedør i stue og garasjedør subber noe i terskel.

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

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er stedvis eldre overflater med sprekker, hakk og generell slitasje.

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

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

Ved hulltaking ble det registrert dampspærre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampspærre skal benyttes når mindre enn 50% av veggene er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampspærre i dette tilfelle er feil utførelse.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Enkelte dører går i terskelen, og det er registrert bruksslitasjer, hakk og skrapemerker.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig rundt det hele. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på platen er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert høydeavvik og sprekkdannelser i nordvestre del av bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.
Det er stedvise sprekker i grunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

! 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 86,5 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere mot vegg i innvendig trapp.

Rekkverkshøyde på terrasser på 91 - 93 cm er under dagens krav på 1 m.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995 Tilbygg Tilbygget stue og garasje 2.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med asfalttakshingel fra 2010.

Taket var snødekket ved befaring og vurderingen er basert på observasjoner fra takfot og fra loft.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det synlige utettheter i et lite parti i området nedenfor luftehatten til badet.
Fra takfoten er det synlig noe mosegrodd på taket.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.
Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastning og slitasje på taktekingen.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokal utbedring av utettheter nedenfor luftehatten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vått treverk på loft etter lekkasje fra takshingel.



Mosegrodd ved takfot.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.

Trinn montert for feier fra 2010.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp mot nord-øst er ikke tilkoblet det oppstikkende drenerørret, og vann ledes derfor mot grunnmur. Oppstikkende drenerør for taknedløp syd for garasje fremstår tett, da vann presses opp igjen fra røret. Takrenne ved terrasse har svakt motfall mot hjørne, noe som medfører at vann blir stående i renna.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taknedløpet bør tilkobles drenerørret for å sikre kontrollert bortledning av overvann. Tett drenerør må åpnes eller utbedres. Takrenne bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres og vann ledes bort som forutsatt.



Mye vann i takrenner.



Nedløpsrør er ikke ført til oppstikkende drenerør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Ingen lufting i nedre del av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 10 + 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Loft over stue er ikke inispisert grunnet trang og vanskelig tilkomst.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt to vinduer med koblede glass fra 1980/81.
Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass fra byggeår.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978 i gang.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stue.
Isolert og malt dør til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør, terrassedør i stue og garasjedør subber noe i terskel.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre dører, samt justering av garasjedør.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom.
Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot vest på 52 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord i trykkipregnet tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer.
Rekkverk av liggende kledningsbord.

Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkipregnet tre fra 2018.
Rekkverk av liggende kledningsbord.

Toppbord med noe sprekker som er tettet med fugemasser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, 3-stavs parkett, flis og belegg.
Vegger har malt strie, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malt og umalt trepanel, samt malte takessplater.

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

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvise eldre overflater med sprekker, hakk og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Hakk i vegg i repos.



Sprekker i strietapet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Gulv mot grunn av betong, samt betongdekke i tilbygget stue.

Retningsavvik er kontrollert i soverom og kjellerstue i underetasje, samt hovedsoverom og stue i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert.

22 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i underetasje.

31 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m på hovedsoverom i 1. etg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat gjelder for avretting med flytsparkel eller lignende, samt nye overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fra 8,1 cm...



...til 5,0 cm over hele hovedsoverom.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i hall. Flislagt på gulv i front.

Det er montert peisovn i spisestue. Glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstandsrapport

Ny brannmur bak peisovn i hall i 2026.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 20.06.2013 eller ved feiing 23.11.2022.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller er av betong, tekket med laminat, og teppe under trapp.

Hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking ble det registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

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

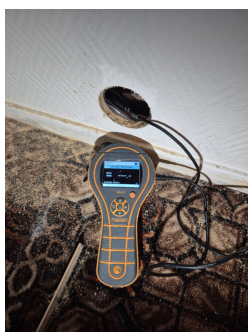
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere innneklima.

Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggetekniske løsninger.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Synlig saltutslag i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig maltt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Enkelte dører går i terskelen, og det er registrert bruksslitasje, hakk og skrapemerker.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Skrapemerker i dør til bod.



Bruksmerker på baderomsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere takstrapport at gulvbelegget ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige arbeider eller på at tettesjikt/membran i veggkonstruksjonen er fornyet i forbindelse med oppgraderingen.

Basert på visuell vurdering fremstår veggkonstruksjon og oppbygning som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vegger med malte plater i dusj (preakseptert Jotun-løsning) og trepanel. Himling med malte takessplater.

Gulv med vinylbelegg og fall mot sluk. Høy oppkant mot dusj, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil det ligge vann på gulv.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Rommet inneholder skyllekum i hardplast samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv av betong med epoxy-/akrylbasert overflatebelegg og elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall mot sluk.

Vegger av pusset og malt mur, samt malte plater på vegg mot bad.

Himling med trepanel.

Sluk av plast.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur og en vegg går mot bad.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført. Det er ikke dokumentert at tettesjikt/membran er fornyet.

Basert på visuell vurdering fremstår konstruksjon og materialbruk som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Vegger har malt strie. Himling med trepanel.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Sluk av plast.

Luftventil i tak og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp. Frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovner i hall og spisestue.

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 192 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.
Kolbe skiftet i 1997.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1981 Anlegg fra byggeår. Innmat i sikringsskap fra 2020 og elanlegg på kjøkken.

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

Ukjent Eier som tidligere har jobbet som elektriker har utført mindre arbeider som er gått over og er godkjent med samsvarserklæring av elektrofirma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring for:

2020: Bytte hovedsikring, ny underfordeling garasje, elbil lader.

2020: Ny innmat sikringsskap, nye kurser, overspenning og diverse i forbindelse med oppussing av kjøkken.

2026: Stikk og brytere i garasje, termostater og montering av lampe. (arbeid ble utført av eier i 2015, men gått gjennom av elektrikerfirma med samsvarserklæring i 2026)

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 Mindre avvik som bruk av skjøteledninger til diverse installasjoner, alder på deler av anlegget og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som er fra byggeår.

Det er synlig grunnmursplast mot grunnmur under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig rundt det hele. Festemethode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Halvparten av dreneringens normale brukstid anses være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Svekket vannavledning kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrengning.

Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Tilstandsrapport



Synlig vorteplast mot grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert høydeavvik og sprekkdannelser i nordvestre del av bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.
Det er stedvise sprekker i grunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Ifølge eier har det ikke vært bevegelse i sprekker ved garasje eller nordøst i deres eietid.

Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.



Sprekk i hjørne mot nord-øst.



Sprekk i mur i vaskerom.



Sprekk i mur mot garasje.



Sprekk i mur i vaskerom.

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Tomten har asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Snødekket tomt.



Snødekket tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 86,5 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere mot vegg i innvendig trapp.

Rekkverkshøyde på terrasser på 91 - 93 cm er under dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m^3 lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Håndløper på vegg i innvendig trapp bør monteres for å ivareta personsikkerhet og oppfylle krav gjeldende på oppføringstidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

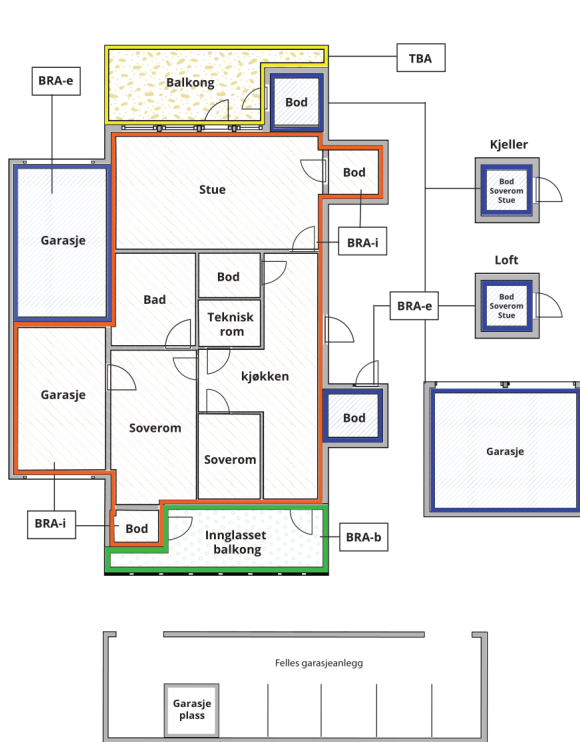
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	129			129	74
Underetasje	73	56		129	
SUM	202	56			74
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, gang 1, soverom 1, soverom 2, bad, spisestue, bod, soverom 3, kjøkken, gang 2, stue		
Underetasje	Vindfang, kott, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, gang, bod 1, bod 2, bod 3, kjellerstue	Garasje 1, garasje 2	

Kommentar

Areal 1. etg.
Trapperom: 7,8 m²
Gang 1: 3,4 m²
Soverom 1: 11,2 m²
Soverom 2: 9,2 m²
Bad: 3,9 m²
Spisestue: 22,1 m²
Bod: 3,1 m²
Soverom 3: 9,1 m²
Kjøkken: 12 m²
Gang 2: 3 m²
Stue: 39,5 m²

Areal underetasje
Vindfang: 2,5 m²
kott: 1,5 m²
Hall m/trapp: 12,6 m²
Soverom: 7,4 m²
Vaskerom: 10,8 m²
Bad: 3,5 m²
Gang: 4,4 m²
Bod 1: 5,2 m²
Bod 2: 4,4 m²
Bod 3: 1,8 m²
Kjellerstue: 15,4 m²
Garasje 1: 31 m²
Garasje 2: 25 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Underetasje:
Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.

1. etg.:
Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.
Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe i 2021.
Brannmur i underetasjen i 2026.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

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
26.2.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Morten Abrahamsen	Kunde
	Anita Vardenær Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	306	138		0	1394.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogsnipeveien 1

Hjemmelshaver

Abrahamsen Anita Vardenær, Abrahamsen
Morten

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

2007

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel frittliggende vedbod på 11 m²

Veggekonstruksjon med bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Pulttakkonstruksjon som er teknet med lakkerte stålplater.

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	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL

Dato for energimerking

28.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264609

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

163576414

Gårdsnummer

306

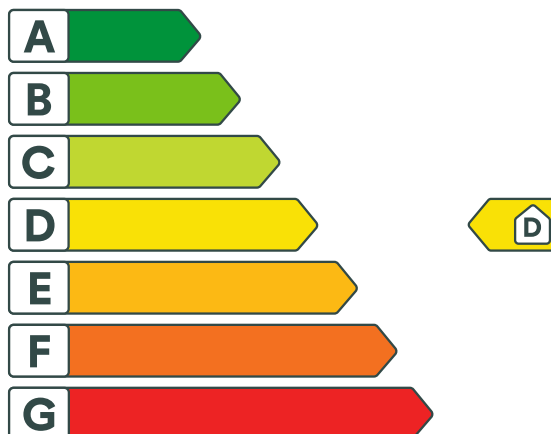
Bruksnummer

138

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

258,0 m²

Oppvarmet bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,35 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 996 kWh



Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>