

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 80, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1226

Referansenummer: DJ6572

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenner 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[Takstsenner]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller og hybel i 2. etg. opprinnelig oppført i 1950.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med to nye bad, to nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

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

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra tak.

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underligger trebord på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.

Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.

PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.

Malt kjellerdør i tre.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.

Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.

Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.

Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje. Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet nøkkel).

Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis og laminat.

Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.

Tak har malte/behandlede plater.

Gjelder deler av overflatene.

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

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

Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller.

Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

Det er innvendige tredører og malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20.

Elektrisk arbeid utført av elektriker.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og badekar.

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.

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

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.  
Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.  
Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19.  
Elektrisk arbeid utført av elektriker.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.  
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnise med glassvegg.  
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøl/fryseskap.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.  
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.  
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og plastrør.  
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.  
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg.  
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Peisovn i stue.  
Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.  
Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.  
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.  
Sikringsskap til hybel er plassert i gang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong.  
Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.  
Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.  
Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

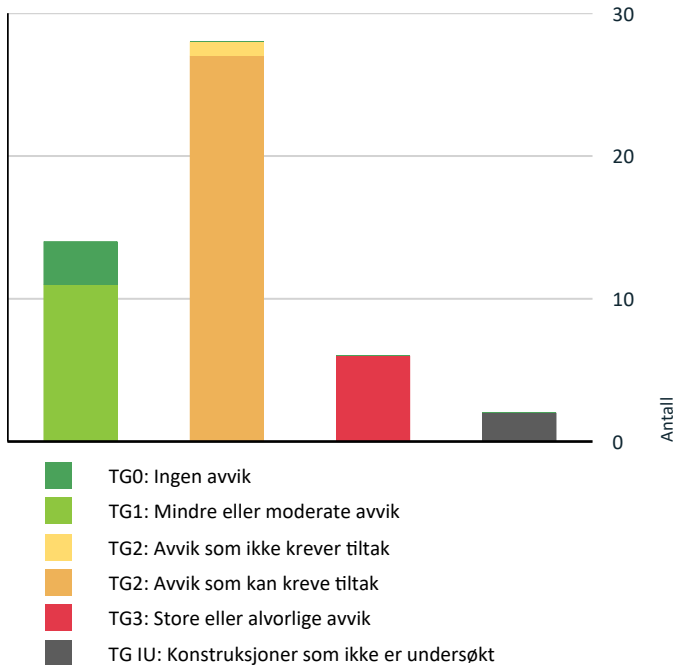
**Enebolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.  
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.  
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

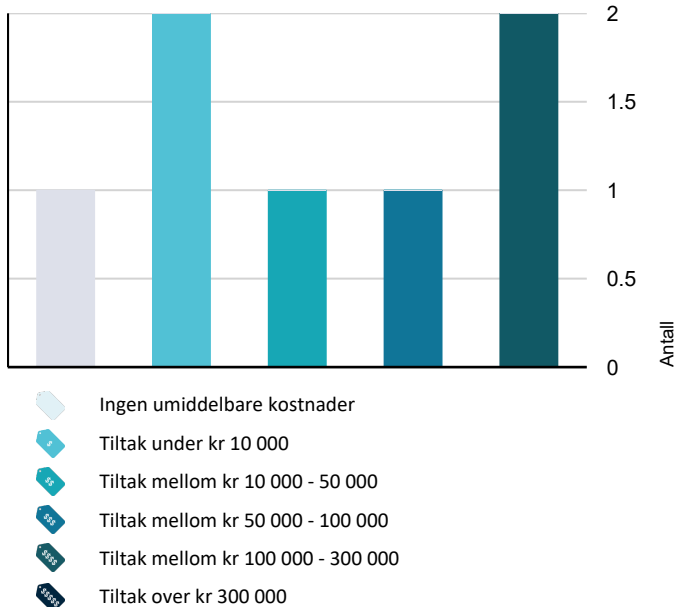
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 grunndata.

Eier har eid boligen siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Hybel 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Moderniserte overflater, vinduer, dører, bad og kjøkken i 2018/20.
1982	Tilbygg	Tilbygget mot nord med 2 nye soverom og garasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig lekkasje i taktekkingen i område over soverom i 1. etg.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er synlige tegn til lekkasje i taktekkingen i området over soverom i 1. etasje. Taktekking må skiftes/utbedres snarest for å unngå ytterligere skader på underliggende konstruksjoner og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag - 2

Takrenne, nedløp og beslag mot vest over soverom av plastbelagt/lakkert stål.

Israftbeslag på hele taket av eldre dato.

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser, men det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder er det ingen lufting i nedre del av kledning mot grunnmur, og enkelte steder er det lufting, men det mangler musesperre. Det er stedvis påbegynte råteskader i kledningen.

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør monteres musesperre der det mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og for å redusere risikoen for ytterligere skader.



Lufting av kledning, men mangler musesperre.



Ingen lufting av kledning og synlig råte i bunn.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underliggende trebord på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig ventilering av takkonstruksjonen i begge loftkonstruksjoner.

Det er påvist/målt høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg.

Loftluken i 2. etg. er ikke tett, og det mangler loftluke i 1. etg, noe som fører til varmetap og kondensproblemer.

Det er påvist synlig brudd på dampsperran i loftet rundt de innfelte downlightene i gangen i 1. etasje, samt manglende isolert loftsluke. Det er manglende dampsperre i loft i 2. etasje.

Dampsperrans funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen i loftskonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting, slik at risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen minimeres. Høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for utbedring bør iverksettes, for å unngå videre fuktskader og mulig råteutvikling.

Det anbefales å montere nye loftsluker med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Brudd og mangler på dampsperre rundt downlights og i loft bør utbedres for å hindre luftlekkasje og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Kun lufting mellom skjøter i kledning i gavlvegg.



Målt høye fuktverdier i undertak i tilbygg.

## TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.  
Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.

**Årstall:** 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

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

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TE 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.  
PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.  
Malt kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren til hybelen går tregt i karm/terskel.  
Balkongdøren til hybelen mangler beslag i underkant.  
Det er råteskader på kjellerdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør til hybel bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.  
Det bør monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.  
Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid for å unngå økt risiko for råteutvikling og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Råte i bunn av kjellerdør.



Mangler beslag i underkant av balkongdør.

## TE 1 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.  
PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.  
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.  
Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.  
Bæresøylen til balkongen går under terreng. Stolpene er festet til søylesko som står for lavt, noe som medfører økt risiko for råte og vesentlig forkortet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkene bør økes til 1,0 m for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav.  
Terrengjustering rundt bæresøyle bør utføres, og det bør vurderes å heve eller beskytte søyleskoene for å hindre råte og forlenge levetiden på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for skader på balkongen.

# Tilstandsrapport



Bæresøyle går under terreng.

## TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.  
Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på trapp til terrasse.  
Det mangler håndløper på vegg ved trapp til inngangspartiet, og det er bom i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å hindre fallskader, da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse. Manglende håndløper på vegg ved trapp til inngangsparti bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fall, selv om det ikke er krav om montering opp til dagens forskriftskrav. Bom i fliser bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Betongtrapp med skifertrinn.



Naturstein/betongtrapp.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje.

Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet nøkkel).

Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør og vinduer har en alder som har passert halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Vinduer og dør bør vurderes for utskifting i nær fremtid, da alder har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har flis og laminat.  
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.  
Tak har malte/behandlede plater.  
Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overmalte fuktskjolder i takessplater på et soverom, og det er målt høye fuktverdier i takplater fra lekkasje i takteking. Skade på tapet i gang.

I gang i hybel er det veggplate mot trapp som ikke er tilstrekkelig festet og "buler".  
Noe fuktsveller på kjøkkengulv i hybel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater må males/utbedres etter at takteking er utbedret. Det bør monteres lofts Luke i gang i 1. etg. der det er åpning.  
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Takplate i soverom.



Plate i gang som ikke er tilstrekkelig festet.



Åpent til loft i gang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.

Det er registrert spor etter borebiller i kjeller, men det var ingen synlig aktivitet ved befaring.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

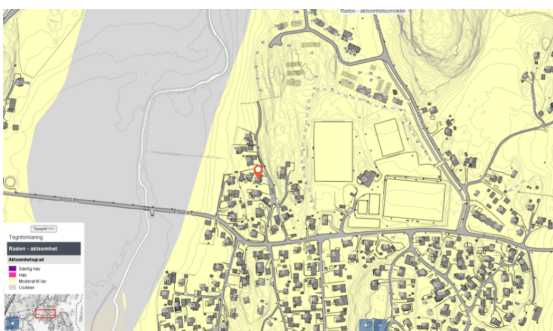
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> 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.



## TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller.

Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet foran ildstedet.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Skorsteinen er kledd inn og ligger inntil etasjeskillet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Piperehabilitering bør vurderes for å sikre skorsteinens funksjon og brannsikkerhet.

Det må monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet for å redusere risikoen for brann. Sprekker i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk.

Rennemerker etter sotvann på pipa bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere lekkasje eller kondensproblemer som kan føre til fuktskader eller redusert trekk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mangler plate foran ildsted.



Sprekk i ildfast stein.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

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.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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



## TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019. Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Trapp til hybel mangler håndløpere på vegg.  
Trapp til kjeller mangler rekkverk på én side. Det er store åpninger i rekkverket på én side og mellom trinnene.

Normal levetid for trapper i tre er 15–30 år.

## Konsekvens/tiltak

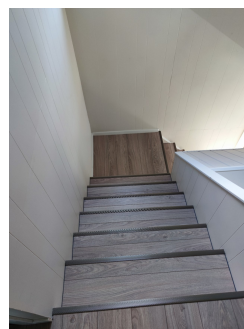
### • Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trapp til hybel for å ivareta sikker bruk og redusere risiko for fallulykker, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp til kjeller må utbedres med rekkverk, og åpningene i rekkverk og mellom trinn bør reduseres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og hindre fare for fall, spesielt for barn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til kjeller.



Trapp i hybel.

## TE 1 Innvendige dører

Det er innvendige tredører og malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i fugene ved vinduet.

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

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

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Sprekker i fuger.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnische, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett og foran dusj.

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

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert 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.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Sprekk i fuger rundt flis med bom

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og badekar.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak. Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Sprekk i gulvfuge mot vegg i dusj.

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

# Tilstandsrapport



## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisse med glassvegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frysenskap.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt ved etablering av ny kurs til platetopp. Kravet kom i 2010.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt må monteres for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

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

Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Årstall: 2018

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små skader på skapdør ved vaskeikum og det er en liten lekkasje fra kjøkkenkran.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små skader på skapdør ved vaskeikum bør utbedres for å forhindre videre forringelse av innredningen. Lekkasje fra kjøkkenkran bør utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Lekker rundt kran.

## HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og plastrør.  
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.  
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.  
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.

Avvik gjelder eldre kobberrør.

#### 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

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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

#### 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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.  
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 2 Varmesentral

Montert luft-luft varmepumpe i stue, ukjent alder.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

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

Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt utvendige rør.



Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

## TG 1U Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue og vedovn i kjeller.

Montert varmepumpe i stue.

Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

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

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

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser 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

# Tilstandsrapport

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.

**2018 Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for skifte av sikringsskap, men denne er ikke fremvist.**

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?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Grunnet synlige kabler fra sikringsskap i kjeller og ledning i hybel over dør til soverom som ikke tilstrekkelig festet, noe eldre anlegg i kjeller, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

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

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap til hybel.



Sikringsskap til hovedbolig.



Ledninger er ikke tilstrekkelig festet.



Ledning er ikke tilstrekkelig festet.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

Det er indikert fukt i vegg og gulv i kjeller, noe som tyder på sviktende drenering.

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre dreneringen for å fjerne fuktproblemet i vegg og gulv i kjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende fukt føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling, selv om konsekvensen vurderes som mindre med dagens bruk.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Sprekk i grunnmur.

## 1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt hellende terreng mot bolig i gårdsplass.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, 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.

# 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

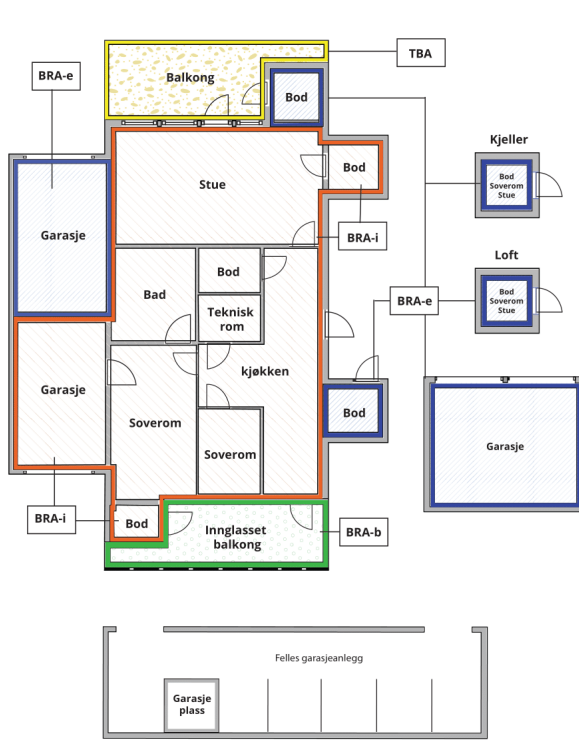
## Hva er måleverdig areal?

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, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	119			119	22
Kjeller/underetasje	31	58		89	
Hybel 1. etasje	5			5	
Hybel 2. etasje	45			45	5
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>58</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>258</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller/underetasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3	Garasje, garasje m/bod	
Hybel 1. etasje	Entré		
Hybel 2. etasje	Gang m/trapp, bad, kott, soverom, kjøkken, stue		

### Kommentar

Areal 1. etg.

Entré: 3,7 m<sup>2</sup>

Gang: 12,8 m<sup>2</sup>

Trapperom: 0,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 13,5 m<sup>2</sup>

Stue: 30,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 9,4 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 18,1 m<sup>2</sup>

Bad: 9 m<sup>2</sup>

Areal 1. etg hybel.

Entré: 4,5 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg. hybel.

Gang m/trapp: 6,4 m<sup>2</sup>

Bad: 2,8 m<sup>2</sup>

Soverom: 10 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>

Stue: 11 m<sup>2</sup>

Kott er ikke målbart.

Kjeller/underetasje:

Vaskekjeller: 10,6 m<sup>2</sup>

Garasje 1: 27 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Garasje m/bod: 30,5 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.

Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.

Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Store oppgraderinger i boligen i 2018/20 med nye vinduer, dører, overflater, kjøkken, badrom, innmat i sikringskap. Malt utvendig i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	168	90

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
23.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
28.8.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Audrius Kurcikevicius	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	80	22		0	1126.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Årøveien 52

### Hjemmelshaver

Kurcikevicius Audrius

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

### Om tomten

Belegningsstein i gårdsplass. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2023		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.08.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.08.2023	Fremvist på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2023	Midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.05.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2023	
2	08.10.2024	
3	08.10.2024	
4	23.10.2025	Ny befaring og oppdatering av rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DJ6572>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon