

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedenstadveien 270 , 3619 SKOLLENBORG



KONGSBERG kommune



gnr. 103, bnr. 70

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 20863-1185

Referansenummer: QC2054

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1964 har gjennom årene fått tilbygg og oppgraderinger, blant annet et tilbygg fra 1985 og veranda med takoverbygg fra 2011.

Boligen fremstår med normal standard sett i lys av alder og utførelse

Utvendig er takteking og undertak er over halvparten av forventet brukstid, og drenering samt enkelte beslag og renner viser slitasje og behov for videre oppfølging.

Det er registrert fuktindikasjoner på loft rundt gjennomføringer, samt stedvise tegn til skadedyr og redusert ventilasjon.

Kledning mangler lufting mot grunnmur, og vinduer og ytterdører har slitasje og kondensrelaterte merker. Terrasser og verandaer har avvikende rekkverkshøyder og åpninger sett opp mot dagens krav, og utvendige trapper mangler rekkverk.

Innvendig er det registrert normal slitasje på overflater, enkelte fuktskjolder og parkett som ikke er lagt etter anbefalt praksis.

Pipe og ildsteder viser slitasje og manglende avstand til brennbart materiale. I rom under terreng og deler av krypkjelleren er det påvist fuktverdier som kan påvirke konstruksjoner over tid.

De tekniske installasjonene består av både eldre og nyere løsninger som krever vanlig kontroll og vedlikehold.

Tomten har støttemurer utført i ulike materialer.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall.

Takvann ledes til drenerør.

Taket over verandaen er fra 2011.

Veggkonstruksjon hovedbygg:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon tilbygg:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Sperrekonstruksjon over verandaen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduet på badet er stemplet med produksjonsår 2008.

Vinduet på det store soverommet er stemplet med produksjonsår 2007.

Vinduene på soverommene er av nyere dato, men eksakt produksjonsår er ukjent da datomerkingen i glasset er vanskelig å tyde.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og

skyvebalkongdør i malt tre.

Inngangsdøren er stemplet med produksjonsdato 2011.

Inngangsdøren til kjelleren er stemplet med produksjonsdato 1998.

Balkongdøren på kjøkkenet er fra 2014, og balkongdøren på soverommet er fra 2011.

Skyvebalkongdøren i stuen er fra 1985.

Boligen har to terrasser og to verandaer, oppført i tre.

En terrasse er plassert utenfor kjelleren, og en annen utenfor inngangspartiet. En delvis overbygget veranda ligger utenfor soverommet, mens en åpen veranda er utenfor kjøkkenet. Det er

lagt tetting under delen av verandaen utenfor kjøkkenet i forbindelse med etablering av hundegården.

Utvendig trapp til veranda, utenfor kjøkken, soverom og gårds plass.

Trappen fra gårds plassen er oppført i betongstein.

Trappen til veranda utenfor kjøkken og soverom er oppført i tre.

Det er i tillegg laget en provisorisk trapp for hund til hundegården.

Denne er vurdert som ikke egnet for normal bruk/ferdsel for mennesker, og er ikke nærmere vurdert.

Hundegård:

Hundegården er etablert på enden av huset.

Vegger og tak består av gittervegger med gjennomgående plastplater.

Gulvet består av terrassebord.

Det er etablert en provisorisk trapp beregnet for husdyr opp til terrassen utenfor kjøkkenet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, MDF-panel og murelementer.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Vedovnen er skiftet i senere tid.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i

konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Bygningen har krypkjeller under lettbetongelementer, med plast mot grunn.

Boligen har en tretrapp med teppe på trappetrinn og repos.

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører i finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.

Det er flislågt inn mot vinduskarm, og vinduet er skjermet av glassvegg.

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet) Fall mot sluk er målt til 4:100 i dusjnisen, gulvet ellers er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene består av panel og mur. Himlingen har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via åpning i murvegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggen består av lettklinkerblokker, og panelet avsluttes ca. 10 cm over gulvet mot trapperommet, hvor den nederste delen består av lettklinkerblokker. Det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det ble ikke registrert noen unormale forhold ved fuktsøk.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i soverom. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 12.
Første del av veggen på badet er oppført med lettklinkerblokker.
Hulltaking er derfor foretatt noe lenger opp på veggen enn vanlig, i tillegg til fuktsøk. Det ble ikke funnet unormale forhold ved fuktsøk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og to stekeovner.
Det er montert avfallskvern på avløpet.
Regler for bruk av avfallskvern kan variere fra kommune til kommune, og det anbefales å kontakte kommunen for å avklare forholdet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Rørskapet er plassert på badet i 1. etasje. Samlingspunkt for rør-i-rør uten rørskap er i lagerrommet i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
Tilluft tilføres i form av veggventiler.
Kombinert olje- og el-kjele, plassert på vaskerommet.
Årstallet er noe usikkert.
Fyrkjelen var i drift på strøm på befaringsdagen og har ikke blitt brukt på olje på en lengre periode.
I henhold til mottatt dokumentasjon er fyrkjelen godkjent for plassering i oppholdsrom.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet.
Luft-til-luft varmepumpe på stuen.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.
Vannbåren varme i form av radiatorer på veggene. Løsningen er installert på kjøkken, tre soverom, stue og trimrom. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet.

Sikringsskapet er plassert i skapet i gangen.
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeåret og nyere installasjoner.
Det er varmekabler i gulvet på begge bad, gangen i 1 etasje, vaskerommet og gangen i kjelleren ved utgangsdøren (ikke funksjonstestet).
Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1985.
Deler av dreneringen ved overbygd veranda er utbedret i senere tid, ca. 2011.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong, betongstein og naturstein.

Terrenget er lett skrånende og opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen, samt noe vegetasjon.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Årstallet er noe usikkert.

Septiktank:
Ifølge eier er septiktanken tømt og gjenfylt på tomten i forbindelse med tilkobling til kommunalt anlegg.

Oljetank:

Eier opplyser at tanken er av glassfiber med et volum på ca. 2–3 kubikkmeter. Det er noe usikkerhet rundt det eksakte volumet.
Installasjonsår er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun godkjente og byggemeldte tegninger og ferdigattest for tilbygget, samt godkjente tegninger for veranda.

Det foreligger godkjent byggetillatelse for verandaen.

Tegningene angir sportsbod der vaskerom og fyrkjele står i dag.

Det er etablert en garderobe/bod i området hvor deler av kjøkkenet tidligere har vært.

Det er etablert soverom og bad i kjelleretasjen.

Plantegningen for kjelleren viser ingen rominndeling eller rombetegnelse, kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert i denne etasjen.

Forholdet bør derfor avklares med kommunen.

Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring, og søknad om bruksendring kan ikke utelukkes for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert

Garasje

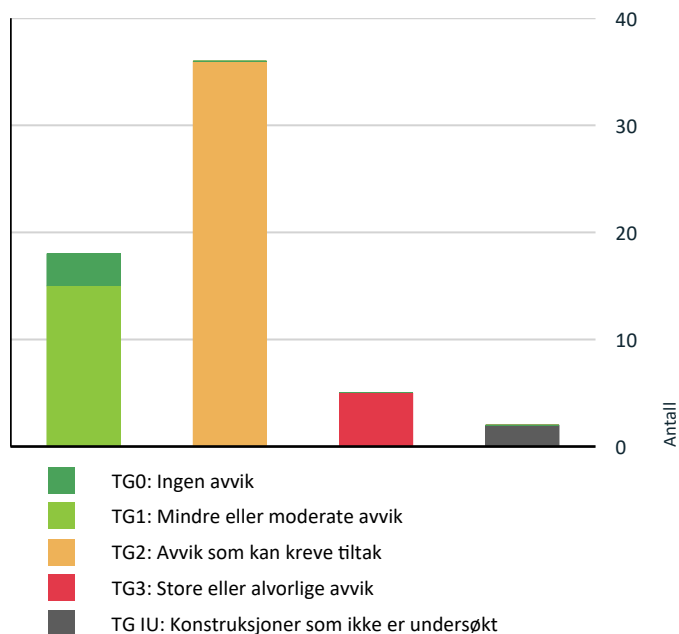
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger viser garasje og bod under samme tak, hvor inngangen til boden er trukket inn garasjens langvegg.

Det er senere etablert en utvendig bod på garasjens endevegg og forholdet bør avklares med kommunene.

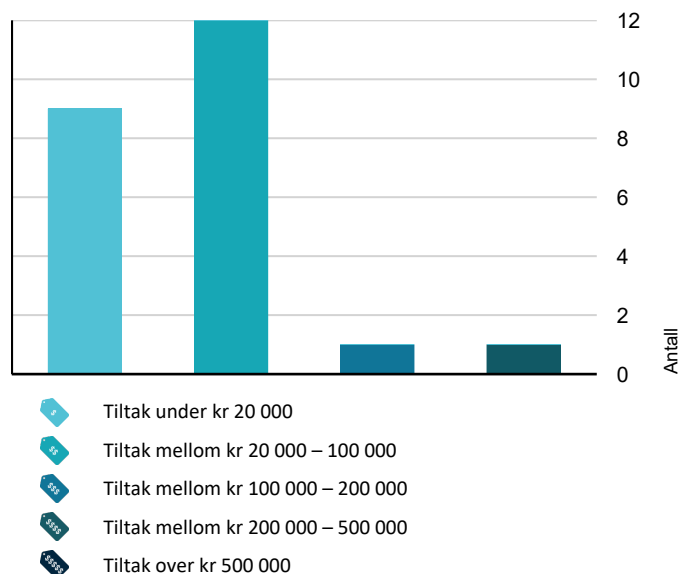
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold Teknisk rom i kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

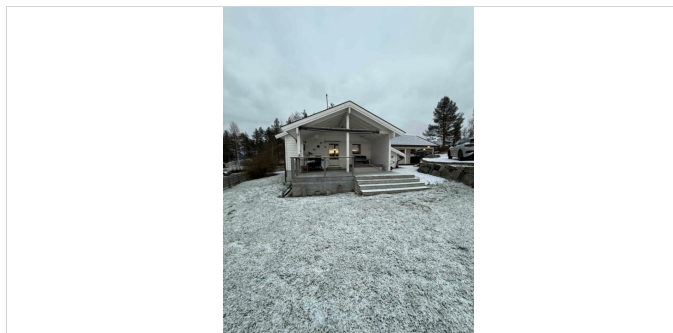
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Bygget veranda utenfor soverommene.
2009	Ombygging	Etablerte soverom og bad i kjeller, samt renover bad i 1 etasje.
2005	Modernisering	Etabler nytt kjøkken.
1985	Tilbygg	Bygget på stue.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser deler av taktekingen.

! TG 1 Takteking - veranda

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert/behandlet metall. Takvann ledes til drenerør.

Taket over verandaen er fra 2011.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tífredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag gjelder for original tak.

Takvinkelen er 25 grader. Taksteinene har ikke ru overflate, noe som medfører økt risiko for takras fra ca. 14 graders tak, ifølge SINTEF Byggforsk 525.931.

Det er påvist at mønepannene ikke er festet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for takras. Takvinkelen og glatt overflate på taksteinene gir økt fare for snøras, noe som kan medføre personskader eller materielle skader.

Takrenner og beslag bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Mønepannene må festes for å hindre at de løsner, noe som kan føre til skader på personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser pipe med manglende takstige.



Bildet viser taket med manglende snøfangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon hovedbygg:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, råte og forringelse av konstruksjonen over tid.

Eventuelle tiltak kan vurderes ved for eksempel utskifting av kledning.

! TG 2 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggkonstruksjon tilbygg:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, råte og forringelse av konstruksjonen over tid.

Eventuelle tiltak kan vurderes ved for eksempel utskifting av kledning.



Bildet viser underkant av kledning med ingen lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Sperrekonstruksjon over verandaen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fukt ved gradrennen over inngangspartiet, rundt kanalen til kjøkkenventilatoren og ved gjennomføringen til pipen over hoveddelen. Årsaken kan ha sammenheng med utettheter i taktekking/undertak, kondens og beslag, eller en kombinasjon av disse.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus).

Undertaket har tegn til redusert lufting og luftsirkulasjon på loftet på hoveddelen i form av svertesopp.

Det er registrert luftekanal i eternitt på loftet som ikke er fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av registrert fukt og det må iverksettes tiltak mot skadedyr.

Lufting/ventilering av loft på hoveddelen bør følges opp nøye for å sikre at den ikke forverres.

Manglende utbedring kan føre til økte bygningsskader, høyere utbedringskostnader, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for skadedyraktivitet.

Det er registrert luftekanal i eternitt på loftet som ikke er fjernet; dette bør fjernes av hensyn til helse og miljø, da eternitt kan inneholde asbest.

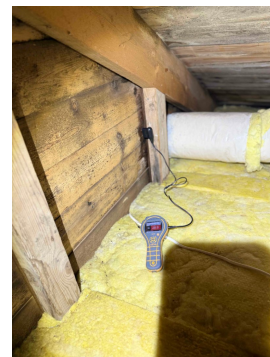
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilder viser måling ved gradrenne på loft.



Bildet viser måling ved på loft ved pipe på hoveddelen.



Bildet viser måling ved kanal i vegg fra kjøkkenventilator.



Bildet viser undertak ved gradrenne.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduet på badet er stemplet med produksjonsår 2008. Vinduet på det store soverommet er stemplet med produksjonsår 2007. Vinduene på soverommene er av nyere dato, men eksakt produksjonsår er ukjent da datomerkingen i glasset er vanskelig å tyde.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist stedvis liten klaring mellom vannbrett og beslag, samt utvendige skader på vinduskarm utenfor kjøkkenet. Kjellervinduene mangler utvendig tetting og avslutning mot mur, samt vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av skader på vinduskarm utenfor kjøkkenet, samt sikres tilstrekkelig klaring mellom vannbrett og beslag for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av treverket.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventileringen av rommet, for eksempel ved å sørge for at veggventilene er åpne. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverket, noe som kan medføre behov for utskifting av enkelte vinduer.

Kjellervinduene bør få utvendig tetting og avslutning mot mur, samt montering av vannbrettbeslag, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring/utskifting av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser vindu med utvendig skade på karm, samt liten klaring mellom vannbrett og utvendig omramming.



Bildet viser kjellervinduet med synlig monteringskum.



Bildet viser tegn til svertesopp og kondens.



Bildet sier kondensering på vinduet.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Inngangsdøren er stempelt med produksjonsdato 2011.
Inngangsdøren til kjelleren er stempelt med produksjonsdato 1998.
Balkongdøren på kjøkkenet er fra 2014, og balkongdøren på soverommet er fra 2011.
Skyvebalkongdøren i stuen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist fuktskader på dørbladet til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser døren til kjelleren med svelleskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to terrasser og to verandaer, oppført i tre.
En terrasse er plassert utenfor kjelleren, og en annen utenfor inngangspartiet. En delvis overbygget veranda ligger utenfor soverommet, mens en åpen veranda er utenfor kjøkkenet. Det er lagt tetting under delen av verandaen utenfor kjøkkenet i forbindelse med etablering av hundegården.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverket på den overbygde verandaen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Det er påvist et manglende glassfelt i rekkverket på den overbygde verandaen.

Det er påvist skader på rekkverksbod ved trappen til hundegården.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden må økes og manglende glassfelt bør monteres for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet.

Manglende eller for lavt rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Skadet rekkverksbod ved trappen til hundegården bør skiftes for å unngå ytterligere forringelse og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser rekkverk med manglende glassfelt.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til veranda, utenfor kjøkken, soverom og gårdsplass.

Trappen fra gårdsplassen er oppført i betongstein.

Trappen til veranda utenfor kjøkken og soverom er oppført i tre.

Det er i tillegg laget en provisorisk trapp for hund til hundegården.

Denne er vurdert som ikke egnet for normal bruk/ferdsel for mennesker, og er ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres på trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en risikofare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser trapp uten rekkverk til veranda utenfor soverom.



Bildet viser trapp uten rekkverk til veranda utenfor kjøkken.



Bildet viser trapp beregnet for hund i hundegård.



Bildet visere utvendig trapp i betongstein.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Hundegård:

Hundegården er etablert på enden av huset.

Vegger og tak består av gittervegger med gjennomgående plastplater.

Gulvet består av terrassebord.

Det er etablert en provisorisk trapp beregnet for husdyr opp til terrassen utenfor kjøkkenet.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, MDF-panel og murelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på parkettgulvet ved radiatoren i stuen. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk.

Det er påvist fuktskjolder i vinduskarmen på soverommet mot trapperommet.

Parkett på soverom i kjelleren og på stort soverom i første etasje er ikke fagmessig montert, da avstanden mellom skjøtene er for kort.

Det er påvist glippe i parkettgulvet i innvendig bod/garderobe i første etasje.

Det er påvist mangel på gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet parkett ved radiatoren bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse av overflaten.

Fuktskjolder i vinduskarmen på soverommet mot trapperommet bør undersøkes nærmere for å forhindre fuktinntrengning og potensiell skade på bygningsdeler.

Parkett og laminat på soverom i kjelleren og på stort soverom i første etasje bør legges om slik at skjøtene får korrekt avstand, for å sikre varig og stabil gulvflate og unngå fremtidige skader som oppsprekking av skjøter.

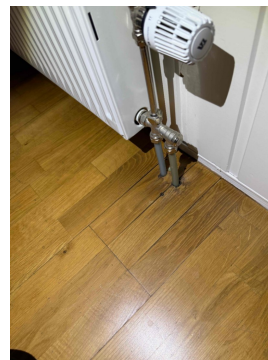
Glippe i parkettgulvet i bod/garderobe bør utbedres for å ivareta et helhetlig inntrykk og forhindre ytterligere bevegelse eller skade på gulvet.

Manglende gulvlister bør monteres for å sikre et ferdig og funksjonelt gulv, samt beskytte mot støv og smuss i overgangen mellom gulv og vegg, noe som kan føre til redusert bevegelsesrom for parketten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser kjøter på parkettgulv med kort avstand.



Bildet viser parkett med fuktskade.



Bildet viser fuktskjolder i vinduskarmen på soverommet mot trapperommet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og betong.

1 ETASJE

Gang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stort soverom:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom med balkongdør:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot trapperom:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Bod/garderobe:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

KJELLER:

Gang:

Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Trimrom:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot gang:

Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

! TG 2 Radon

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

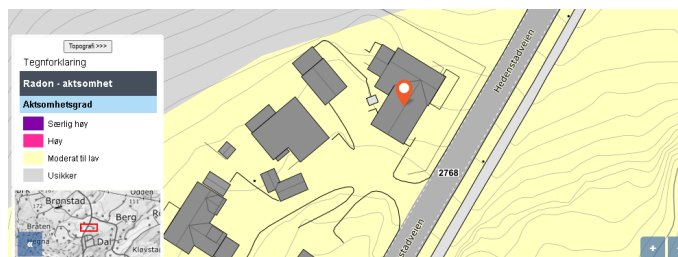
Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen for å sikre trygg bruk.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og risiko for lekkasje av røyk til omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør pipens tilstand vurderes av fagperson, da alder og slitasje kan innebære økt risiko for svekkelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser sprekk/riss i pipe i kjelleren

Pipe og ildsted - 2

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Vedovnen er skiftet i senere tid.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekk i den ildfaste platen under ovnen.
Det er montert sotsteinluke som kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres større avstand til brennbart materiale fra vedovnen.

I tillegg anbefales det å montere ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken.

Sprekk i ildfast plate under ovnen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann på grunn av utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.



Bildet viser sprukket plate under vedovnene.



Bildet viser avstand fra vedovnen til parkett.



Bildet viser avstand fra vedovnen til parkett.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur på lagerrom mot tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Høyt fuktnivå kan gi risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under lettbetongelementer, med plast mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader i kryprommet under/ved trappen. Trappevengen er i kontakt med betonggulvet, noe som gir risiko for oppsug av fukt i treverket, og dermed økt fare for fukt- og råteskader.

Det uisolerte bjelkelaget bærer preg av redusert ventilasjon, noe som kan skyldes forhold fra før det ble lagt plast mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, og bør observeres over tid.

Trappevengen bør isoleres (ikke komme i kontakt) fra betonggulvet for å redusere risikoen for oppsug av fukt i treverket.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fukt- og råteskader, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Det står en luftavfukter på lagerrommet, noe som kan indikere noe høyere luftfuktighet i kjelleren. Forholdet bør observeres over tid for å oppdage eventuelle endringer i tilstanden på konstruksjonene, noe som kan medføre behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser trappevange i kontakt med betonggulv i krypkjeller.

! TG IU Kryp Kjeller - 2

Krypkjeller mellom tilbygg og trapperom.

Krypkjeller under lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til krypkjelleren, kun lufteventiler er tilgjengelige. Inspeksjon av krypkjelleren innvendig har derfor ikke vært mulig.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å muliggjøre inspeksjon og vurdering av tilstand. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Bildet er tatt fra lufteventil og viser krypkjelleren uten tilgang.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp med teppe på trappetrinn og repos.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket i den øvre delen av trappen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes i den øvre delen av trappen, og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Lavt rekkverk og manglende håndløper kan føre til økt fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser rekkverket øverst i trappen.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører i finer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker tett, subber mot karm eller får redusert levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Andre innvendige forhold Teknisk rom i kjeller

Teknisk rom/bod:

Varmtvannsbereidere er plassert idette rommet.

Det er utslagsvask med avløp til sluk.

Veggene består av mur og trepanel.

Taket har overflatebehandlet mur.

Gulvet er av betong med trelemmer.

Rommet har plastsluk, med lokalt fall.

Lagerrom:

Samlestokken for forbruksvannet er plasert i dette rommet.

Veggene består av mur og trepanel.

Taket har overflatebehandlet mur.

Gulvet er av betong med trelemmer.

Rommet har stålsluk, med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved vedvarende fuktbelastning i disse rommene eller lekkasjer er det risiko for fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere risikoen for fuktskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det å montere lekkasjesikring. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.

Det er flislagt inn mot vinduskarm, og vinduet er skjermet av glassvegg.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet) Fall mot sluk er målt til 4:100 i dusjnisen, gulvet ellers er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Metallisten under døren til dusjnisen er høyere enn gulvet ved døren, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel, eller etablere annen løsning som hindrer vannlekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Basert på observasjoner er membranen lagt over sluket, over eller uten klemring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD 1 ETASJE

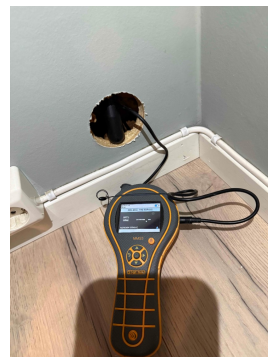
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstallet er basert på søknad om tilbygg.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av panel og mur. Himlingen har panel.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstallet er basert på søknad om tilbygg.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16mm.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstallet er basert på søknad om tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Bildet viser skadet gulvflis.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke påvist membran i overgangen mellom gulv og vegg.
Det er påvist utetthet i overgangen mellom sluk og påstøpt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at skjøten på benkeplatene ikke er tett, og at det mangler forsegling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøten bør forsegles eller utbedres for å hindre inntrenging av fukt. Manglende forsegling medfører risiko for svelling og fuktskader i benkeplaten ved fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser skjøt i benkeplaten.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via åpning i murvegg.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Veggen består av lettklinkerblokker, og panelet avsluttes ca. 10 cm over gulvet mot trapperommet, hvor den nederste delen består av lettklinkerblokker. Det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det ble ikke registrert noen unormale forhold ved fuktsøk.

Årstall: 1985



Bildet viser overgang mellom lettklinker og panelvegg.

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennomføringen til vannrørene til dusjen og avløpsrøret til servanten vurderes som usikker.

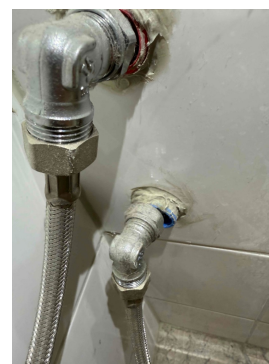
Det er ikke benyttet veggbokser med tilpassede mansjetter, og det er eksponert membran bak avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Basert på svakheter i rørgjennomføringen til dusjen anbefales det å bruke tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, for å redusere fuktbelastningen i våtsonen inntil badet en gang skal renoveres eller fornyes.

Konsekvensen av mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer på sikt.



Bildet viser rørgjennomføring til dusjen.



Bildet viser avløpsrøret fra servanten.

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det er påvist klunkelyd fra avløpet til servanten ved testing. Årsaken kan være motfall på avløpsrøret under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av avløpsrøret under servanten for å rette opp motfall. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert avrenning og økt risiko for tilstopping i avløpet.

For å lukke avviket vedrørende svelling på innredningen, må det foretas lokale utbedringer. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse av innredningen og økte utbedringskostnader.



Bildet viser avløpet fra servanten med motfall.



Bildet viser påbegynt svelling på servantskapet.

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

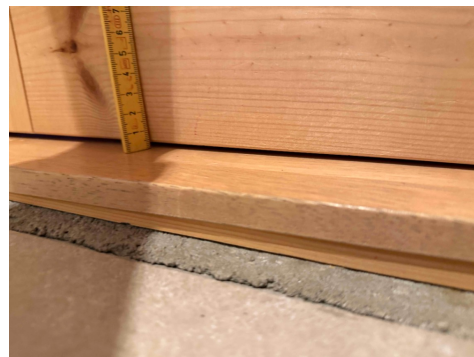
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Dørblad bør justeres slik at spalten mellom dørblad og terskel er tilstrekkelig for å sikre god luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



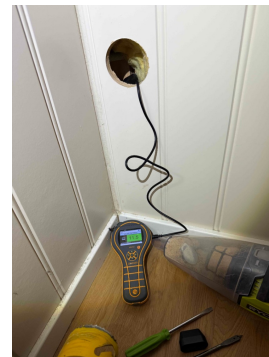
Bildet viser spalte mellom terskel og dørblad.

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i soverom. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 12.

Første del av veggen på badet er oppført med lettklinkerblokker. Hulltaking er derfor foretatt noe lenger opp på veggen enn vanlig, i tillegg til fuktsøk. Det ble ikke funnet unormale forhold ved fuktsøk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og to stekeovner.

Det er montert avfallskvern på avløpet. Regler for bruk av avfallskvern kan variere fra kommune til kommune, og det anbefales å kontakte kommunen for å avklare forholdet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Rørskapet er plassert på badet i 1. etasje. Samlingspunkt for rør-i-rør uten rørskap er i lagerrommet i kjelleren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er avvik:

Eier opplyser at det etter renovering av badet ble oppdaget en lekkasje fra vannrøret mellom soverommet og servanten i 1. etasje, som senere ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tiltak:

Det er ingen inspeksjonsmulighet der vannrørene er utbedret/skjøtt etter lekkasje.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

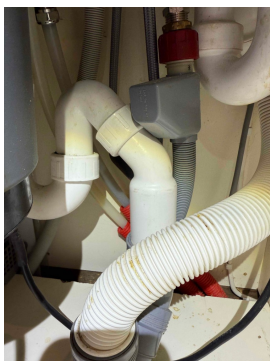
Det må etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk, eller det må iverksettes andre kompenserende tiltak for å sikre at lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes trygt bort.

Tettemuffer må monteres i enden av varerørene for å hindre at vann trenger ut i bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og underliggende rom ved eventuell lekkasje.

Tiltak må ses i sammenheng med punktet vedrørende andre innveide forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser varerør uten tettemuffe.



Bildet viser rørskap uten drenering.

Vannledninger - kobber

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør - støpejern

Det er avløpsrør av støpejern.

Deler av avløpsrørene i kjellergulvet er av støpejern. Det er ikke kjent hvor mye av støpejernsrørene som gjenstår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Bildet viser avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Tilluft tilføres i form av veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Kombinert olje- og el-kjele, plassert på vaskerommet.

Årstallet er noe usikkert.

Fyrkjelen var i drift på strøm på befaringsdagen og har ikke blitt brukt på olje på en lengre periode.

I henhold til mottatt dokumentasjon er fyrkjelen godkjent for plassering i oppholdsrom.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Oljefyren er ikke ombygd til biobrensel, noe som må gjennomføres dersom den oljefyren skal benyttes videre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Oljefyren er ikke bygget om til biobrensel, men kan benyttes på strøm. Det er derfor ikke vurdert som akutt behov for ombygging. TG 2 er gitt på bakgrunn av dette. Dersom oljefyren skal benyttes videre, må den bygges om til biobrensel for å oppfylle gjeldende miljøkrav og redusere risikoen for fremtidige pålegg. Tiltak bør ses i sammenheng med utvendig oljetank.

Det anbefales å utføre service på anlegget, da manglende vedlikehold kan føre til driftsstans eller uforutsette skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fyrkjelene (kombikjele).

TG 2 Varmepumpe kjøkken

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmepumpe stue

Luft-til-luft varmepumpe på stuen.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i form av radiatorer på veggene. Løsningen er installert på kjøkken, tre soverom, stue og trimrom. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør ses i sammenheng med varmesenter/fyrkjøle.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt risiko for driftsstans og forkortet levetid på anlegget. Det anbefales å gjennomføre service for å sikre forsvarlig drift og unngå unødvendige kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i skapet i gangen.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeåret og nyere installasjoner.

Det er varmekabler i gulvet på begge bad, gangen i 1 etasje, vaskerommet og gangen i kjelleren ved utgangsdøren (ikke funksjonstestet).

Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på utbedringen etter El-tilsyn i august 2024.

Det foreligger samsvarserklæring på utbedringen etter gjennomført el-kontroll i november og desember 2025.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for ombygging fra 230 til 400 volt samt montering av elbillader.

Elbilladeren ble montert i 2018.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er mottatt samsvarserklæring på utbedring av tidligere påviste avvik etter el-tilsyn, samt utbedring av avvik registrert ved nylig gjennomført el-kontroll i boligen.

Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med ombygging fra 230 til 400 volt og montering av elbillader. Basert på dette er tilstandsgrad 2 gitt i henhold til NS 3600.



Bildet viser sikringskapet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Eier av bolig eller fritidsbolig skal sørge for at bygget har brannalarmanlegg eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én varslar i hver etasje som dekker kjøkken, stue, området utenfor soverom og tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom selv med lukkede dører.

Eier skal sørge for at boligen har minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange (min. 10 mm) fast tilkoblet vannforsyning
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Eier skal også sørge for regelmessig kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr slik at alt fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Deler av dreneringen ved overbygd veranda er utbedret i senere tid, ca. 2011.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen fra 1985 er overskredet.

Det er stedvis registrert manglende toppliste på grunnmursplasten, samt noe nedseget grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Toppliste på grunnmursplasten bør monteres, og nedseget grunnmursplast bør rettes opp for å hindre at jord og fukt kommer i kontakt med grunnmuren, noe som kan føre til redusert effekt av dreneringen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Bildet viser grunnmursplast som har seget.



Bildet Bilder viser manglende toppliste.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Takoverbygget over verandaen, oppført i 2011, står på pilarer med fundament av betong.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Årstallet er basert på søknad om tilbygg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong, betongstein og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Avviket gjelder for støttemurene med hardt underlag, slik som betong, asfalt, steinheller og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk eller annen sikring bør monteres på støttemurene med hardt underlag under, for å redusere risikoen for fallskader. Manglende sikring utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser støttemur av betong.

Tilstandsrapport



Bildet viser støttemur av betongstein og naturstein.

! TG 2 Terrenforhold

Terrenget er lett skrånende og opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen, samt noe vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist lite fall fra grunnmuren ved kjellerinngangen, noe som kan medføre risiko for vannansamling inntil grunnmuren.

Det er registrert noe utvasking av masser ved enden av garasjen, samt ujevnheter utenfor garasjen. Årsaken kan være setninger etter utfylling og legging av belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bør overvåkes over tid. Dersom vann samler seg eller renner mot bygningen, må det foretas justering av terrenget for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i kjeller, samt utvasking og setningsskader i området rundt garasjen.



Bildet viser området foran inngangen til kjelleren.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstallet er noe usikkert.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Septiktank

Septiktank:

Ifølge eier er septiktanken tømt og gjenfylt på tomten i forbindelse med tilkobling til kommunalt anlegg.

! TG 3 Oljetank

Oljetank:

Eier opplyser at tanken er av glassfiber med et volum på ca. 2–3 kubikkmeter. Det er noe usikkerhet rundt det eksakte volumet. Installasjonsår er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Fyring med olje og parafin blir forbudt fra 2020.

For å bruke eksisterende tank til biobrensel, må tanken kontrolleres og sertifiseres på ny. Dette for å sikre at tanken er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljetanken må saneres i henhold til gjeldende regelverk, da bruk av olje og parafin til oppvarming er forbudt fra 2020.

Dersom tanken ønskes benyttet til biobrensel, må det gjennomføres kontroll og ny sertifisering for å sikre at tanken er tett.

Manglende sanering eller kontroll kan medføre risiko for lekkasje og forurensning, samt brudd på gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert dobbelgarasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker.

Garasjen har bindingsverk med utvendig stående kledning.

Saltak tekket med stål/aluminiumsplater.

Innlagt strøm.

To leddporter med elektrisk portåpner.

Garasjen har malt balkongdør og vindu i av tre.

På loftet er det etablert gulv som gir lagringsmuligheter.

Utvendig bod har pulttak tekket med stål/aluminiumsplater.

Vegger består av bindingsverk med nettinggjerde og gjennomsiktige plater.

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

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Årstallet er noe usikkert. Etablert bod på garasjens endevegg.
------	---------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/225 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, 2 Bad, Trapperom, Walk-in closet, Vaskerom, Trimrom, Lagerrom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i landlige omgivelser med god utsikt og solrike forhold. Eiendommen har dobbel garasje og to bad, samt 4–5 soverom. Kort vei til skole og barnehage, samt gode rekreasjonsområder i nærheten.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Voldenveien 63 ,3619 SKOLLENBORG 147 m ² 1902 3 sov	01-05-2021	3 950 000	5 000 000		5 000 000	34 014
2 Grenaderveien 10 ,3619 SKOLLENBORG 110 m ² 2011 3 sov	17-06-2019	3 390 000	3 600 000		3 600 000	32 727
3 Grenaderveien 20 ,3619 SKOLLENBORG 129 m ² 2011 2 sov	17-08-2022	3 600 000	4 050 000		4 050 000	31 395
4 Grenaderveien 7 ,3619 SKOLLENBORG 131 m ² 1978 3 sov	07-10-2018	3 100 000	2 850 000		2 850 000	21 756
5 Grenaderveien 22 ,3619 SKOLLENBORG 179 m ² 2010 3 sov	07-05-2018	3 850 000	3 850 000		3 850 000	21 508
6 Dalsveien 10 ,3619 SKOLLENBORG 144 m ² 1961 3 sov	27-05-2021	2 550 000	3 090 000		3 090 000	21 458
7 Voldenveien 62 ,3619 SKOLLENBORG 147 m ² 1955 3 sov	20-05-2025	3 300 000	3 750 000		3 750 000	19 133
8 Hedenstadveien 116 ,3619 SKOLLENBORG 185 m ² 1954 3 sov	11-06-2025	2 700 000	3 550 000		3 550 000	14 669

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	21 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 780 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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

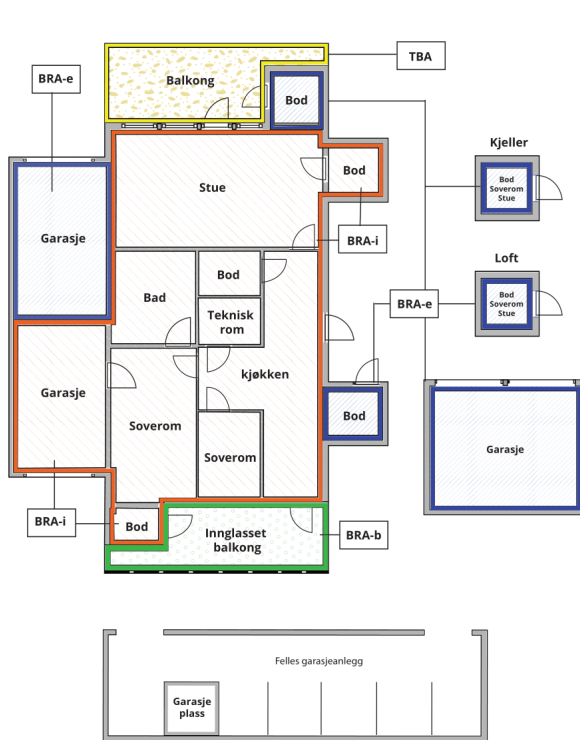
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	152			152	87
Kjeller	73			73	9
SUM	225				96
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 1 etasje, trapperom, bod, vaskerom		
Kjeller	Bad kjeller, soverom, trimrom, gang, soverom 2, lagerrom, bod/teknisk rom		

Kommentar

TBA 1. etasje omfatter terrassen med massasjebad utenfor kjøkken, stue og inngangsparti. Arealet til massasjebadet, ca. 4 m², er ikke trukket fra.

TBA kjeller omfatter terrassen utenfor soverommet i hundegården.

Arealet for TBA er delvis skjønsmessig beregnet på grunn av konstruksjonens utforming og tilgjengelighet.

Boligen har en halvetasje. Halvetasjen omfatter vaskerom og trapperom, og arealet er lagt til arealet i 1. etasje.

Måling er foretatt mot murvegg på vaskerommet og mot panel i trapperommet.

Arealet i denne boligen er vanskelig, og enkelte steder umulig, å måle helt nøyaktig på grunn av utforming og innredning.

Dette gjelder blant annet ulike veggtykkelser, høydeforskjeller og forskyvninger i ytterveggene.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun godkjente og byggemeldte tegninger og ferdigattest for tilbygget, samt godkjente tegninger for veranda. Det foreligger godkjent byggetillatelse for verandaen.

Tegningene angir sportsbod der vaskerom og fyrkjele står i dag.

Det er etablert en garderobe/bod i området hvor deler av kjøkkenet tidligere har vært.

Det er etablert soverom og bad i kjelleretasjen.

Plantegningen for kjelleren viser ingen rominndeling eller rombetegnelse, kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert i denne etasjen.

Forholdet bør derfor avklares med kommunen.

Endring fra sekundærrum til primærrum krever søknad om bruksendring, og søknad om bruksendring kan ikke utelukkes for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert

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: Utbedringer etter el-tilsyn.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et parti i gangen i kjelleren har takhøyde under 2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		58		58		4	62
SUM		58				4	62
SUM BRA	58						

Romfordeling

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

Kommentar

ALH utgjør areal med lav himlingshøyde i boden, målt fra takspærre. Veggarealet mellom garasje og bod er medberegnet i arealet. Det er i tillegg lagt gulv på loftet i garasjen. Gulvarealet utgjør ca. 24 m², og dette arealet er ikke måleverdig.

Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gulvet i boden heller betydelig nedover, noe som gjør arealoppmålingen mer usikker.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger viser garasje og bod under samme tak, hvor inngangen til boden er trukket inn garasjens langvegg. Det er senere etablert en utvendig bod på garasjens endevegg og forholdet bør avklares med kommunene.

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	190	35
Garasje	0	58

Kommentar

Enebolig

S-rom utgjør bod i 1 etasje, samt lagerrom og teknisk-rom/bod i kjelleren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Garasje

S-rom gjelder garasje og bod.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Trygve Løver	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	103	70		0	1039.2 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hedenstadveien 270

Hjemmelshaver

Løver Sharon Marjorie, Løver Trygve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med gode solforhold. Det er kort avstand til både barnehage og skole. Kollektivtransport finnes innen gangavstand, og det er omtrent 15 minutter med bil til Kongsberg sentrum. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turstier og lysløype.

Beliggenheten gir en praktisk kombinasjon av nærhet til sentrum og et rolig bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan / kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Gul sone iht. T-1442

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.v. – Nåværende

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er lett skrånende og opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen, samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Bolig		Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Tilbygg	27.02.1989	Gjelder tilbygg til bolig.	Gjennomgått		Nei
Tegninger Bolig		Ikke mottatt/funnet.	Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger Tilbygg	20.05.1985	Gjelder tilbygg til bolig.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.11.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse Tilbygg veranda	01.11.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger Tilbygg veranda	30.06.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC2054>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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