

Tilstandsrapport



Enebolig



Nøklegårdsveien 90, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 256, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1575

Referansenummer: CH4934

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 • tilleggsgbygg 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1950 og ble tilbygget mot vest i 1983 og tilbygget med bad/vaskerom i 2021. Verksted med galleri oppført i 1995, to garasjer fra ca. 1980 og 2000. Redskapsbod med ukjent alder.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 1983 i forbindelse med tilbygget med ny takteking. Kledning på eldste del er fra 1979. Kjøkkenet fornyet i 2006, laminatgulv i flere rom og fliser i vindfang fra 2023, bad/vaskerom nyetablert i 2021. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, deler av takrenner/nedløp, de fleste vinduer, kjellerdør, teglsteinspipe, avløpsrør av soil, utvendig vann- og avløpsrør, septiktank, varmtvannsbereider, og noe råde i kledning som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021. Takrenner, nedløprør, beslag av plastbelagt/lakkert stål mot gårdsplass og samtlige israftbeslag fra 2021. Feieplattform mellom piper fra 2019. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ifb. med omkleddning i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett. Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt. Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025. I forbindelse med tilbygg fra 2021 ble ytterveggene mot vest (gårdsplass) kledd om. Veggene i tilbyggsdelen ble isolert med 20 cm mineralull, mens vegg mot dusjsone ble ekstra isolert med 35 cm. Vegg mot tv-stue etterisolert med 5 cm, asfaltplater og luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Det er kledd med liggende dobbelfalset kledningsbord, dog montert stående utenfor dusjvegg. Utvendig malt i 2025. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull, glassvatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til museaktivitet de siste årene. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983. To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass. Malt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2019 på soverom 1. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 på bad. Isolert og formpresset ytterdør og dør i vindfang med glassfelt ble montert i 2021 ifølge eier. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Eldre kjellerdør og kjellerlem. Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn. Stående malt rekkverk på 80 cm. Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025.

Platting på 5 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025. Støpt trapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis, laminat, teppe og belegg. Vegger har baderomsplater, trepanel, malte panelplater og tapet. Tak har malte takessplater og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom. Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front. Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårdsplass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt. Det er en krypkjeller under tilbygget tv-stue. Ifølge eier er det støpt dekke mot grunn og isolert trebelkelag med stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra vindu i kjellertrapp, men denne var ikke mulig å åpne på befaringen. Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med teppe i trinn. Det er innvendige malte profilerte heltre dører. Dør til bad fra 2021 er i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Nyetablert bad/vaskerom i tilbygg fra 2021.

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, innredning med glatte fronter med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Speilskapet er ikke sentrert over innredningen grunnet plassering av vindu.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater mellom benk og overskap på side av kjøkken med vask.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøp/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble etablert i 2021.

Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod.

Innvendig avløp er av plast fra 2021 fra badet og 2006 fra kjøkken.

Stakeluke i kjellerbod.

Avløpsrør i grunn av eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue.

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2018. Sist service i 2023 ifølge eier.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Varmefolie i tv-stue og toalettrom.

Veggmontert panelovn på kjøkken.

Klebersteinsovn i tv-stue og vedovn i spisestue.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.

Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling.

Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg.

Innmat i sikringsskap fra 2005.

Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ingen fuksikring langs grunnmur.

Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drenerør inntil mur mot gårdsplass.

Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til grøft. Grunnmur oppført av betong med sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker. Grunnmur er utvendig malt.

Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

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

Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår.

Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk.

Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag.

I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

Verksted/galleri

- Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje nord

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

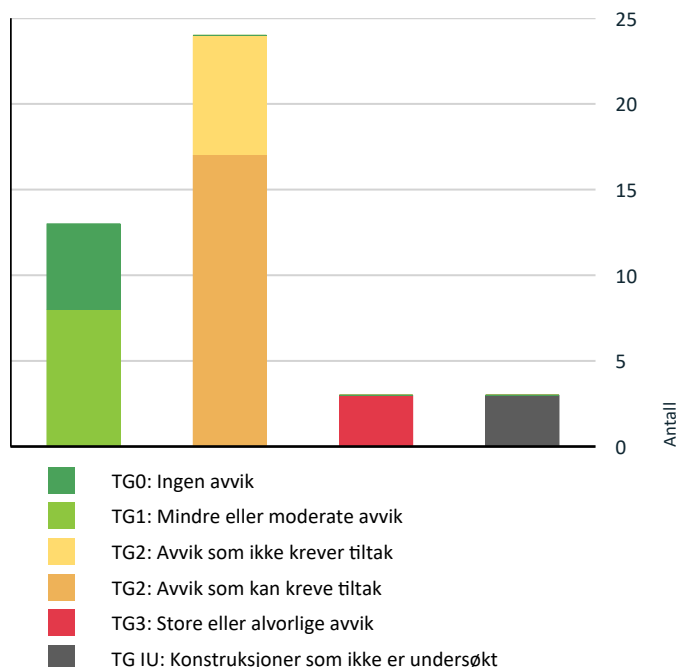
Garasje syd

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

Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

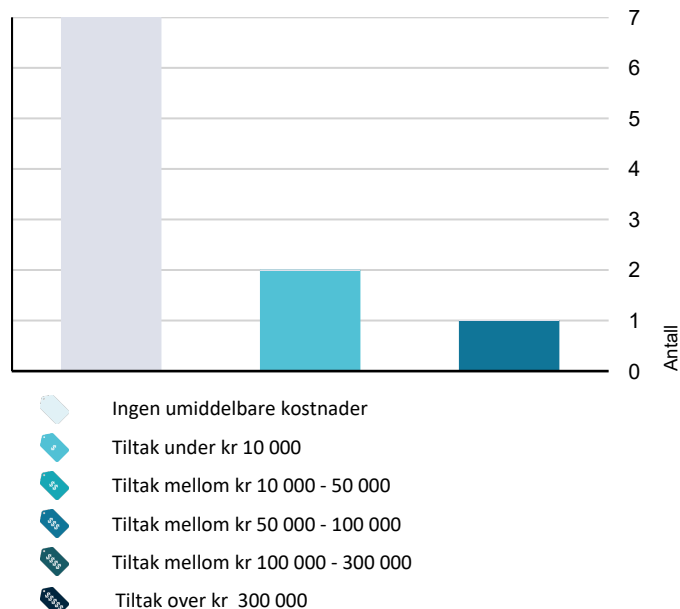
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 6 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

❗ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

❗ Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Tidligere takstrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløprør, beslag av plastbelagt/lakkert stål mot gårdsplass og samtlige israftbeslag fra 2021. Feieplattform mellom piper fra 2019.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag - 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Ifb. med omkledning i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett.
Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt.
Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019.

Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredte råteskader og tørkesprekker i bunn av kledningsbord på eldre kledningsbord.

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

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

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

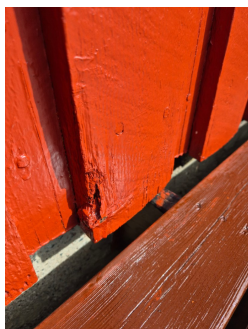
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i kledningsbord.

Veggkonstruksjon - 2

I forbindelse med tilbygg fra 2021 ble ytterveggene mot vest (gårds plass) kledd om. Veggene i tilbyggsdelen ble isolert med 20 cm mineralull, mens vegg mot dusjsone ble ekstra isolert med 35 cm. Vegg mot tv-stue etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm), asfaltplater og luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd.

Det er kledd med liggende dobbelfalset kledningsbord, dog montert stående utenfor dusjvegg. Utvendig malt i 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull, glassvatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til museaktivitet de siste årene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I eldre del av takkonstruksjon er det stedvis lite/ingen lufting i nedre del av konstruksjonen. Det er en del døde fluer på loft og vepsebol da det er åpninger inn for insekter i gesimskasser. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering må forbedres og det må monteres tilstrekkelig med fluenetting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.



Lite luft i nedre del.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983.
To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1977 - 1983.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.



Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Malt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2019 på soverom 1.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 på bad.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør og dør i vindfang med glassfelt ble montert i 2021 ifølge eier.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

TG 2 Dører - 2

Eldre kjellerdør og kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør og kjellerlem.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad
på ytterdør som er av eldre dato med manglende tettelist.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.
Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av kjellerdør og kjellerlem nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn.

Stående malt rekkverk på 80 cm.

Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025.

Platting på 5 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Stolper ned til grunn er slitte og noen skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Lavt rekkverk.

Tilstandsrapport

🔍 TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025.
Støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

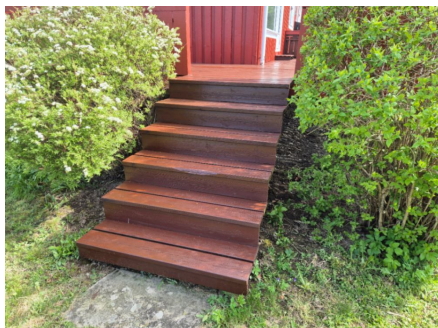
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.
Betongtrapp til kjeller med sprekker i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Sprekker i betongtrapp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

INNENDIG

🔍 TG 1 Overflater

Gulver har flis, laminat, tepper og belegg.
Vegger har baderomsplater, trepanel, malte panelplater og tapet.
Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Fliser i vindfang, laminatgulv i gang, kjøkken og spisestue fra 2023.
Tepper på soverom, tapet i fire soverom, og malte panelplater på vegger i 2. etg. fra 2019.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

🔍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm i 1. etg. som er normalt iht. alder.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele gang i 2. etg.

15 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 5.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.
Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom.
Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front.

Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på teglsteinspipe.

Ubrennbar plate foran klebersteinsovn har en utstrekning på kun 24 cm fra døråpningen, som er under gjeldende krav på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårdsplass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

ⓘ TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er en krypkjeller under tilbygget tv-stue.

Ifølge eier er det støpt dekke mot grunn og isolert trebelkelag med stubbegulv.

Det er tilgang til krypkjeller fra vindu i kjellertrapp, men denne var ikke mulig å åpne på befaringen.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst 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.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til 2. etasje mangler et kort parti med håndløper.

Trappen til kjeller er noe slitt, mangler rekkverk og håndløper.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte heltre dører.

Dør til bad fra 2021 er i god stand.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Enkelte dører i 2. etg. med skjevheter som er noe vanskeligere å lukke. En dør går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nyetablert bad/vaskerom i tilbygg fra 2021.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Faktura dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

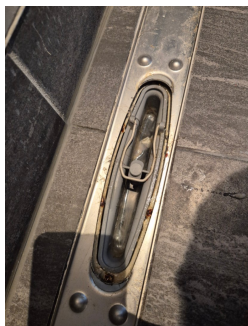
Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, innredning med glatte fronter med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Speilskapet er ikke sentrert over innredningen grunnet plassering av vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater mellom benk og overskap på side av kjøkken med vask.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble etablert i 2021.

Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekket bør føres ut og ikke kun til bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod.

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrør til vaskekjeller har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre kobberrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 2021 fra badet og 2006 fra kjøkken. Stakeluke i kjellerbod.

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

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør i grunn av eldre soilrør.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2018. Sist service i 2023 ifølge eier.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Varmefolie i tv-stue og toalettrom.

Veggmontert panelovn på kjøkken.

Klebersteinsovn i tv-stue og vedovn i spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1981

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.

Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling.

Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg. Innmat i sikringsskap fra 2005.

Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap i gang.



Sikringsskap i bod.

Branntekniske forhold

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen fuktsikring langs grunnmur.
Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drencrør inntil mur mot gårdsplass.
Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

Normal tid før utskifting av drens-system med drencrøder er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drencrøder er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker.
Grunnmur er utvendig malt.
Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss i tilbygget del under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Løs puss under terrasse.

TG 3 Terrenghforhold

Boligen ligger i skrått terreng på fjell, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ingen pålegg på eiendommen, men på sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Verksted/galleri



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Verksted/galleriet er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Utvendig synlig vorteplast mot ringmur.

Saltakkonstruksjon med 20 cm isolasjon, lufting gjennom gesims og gavler, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein. Malte vindskier.

Takrenner, nedløpsrør, israfter, beslag og snøfangere av plastbelagt/lakkert stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986/94.

Isolert ytterdør med finerte overflater.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Enkel panelt tredør til vedbod.

Lakkert tretrapp til hems med håndløper mot vegg. Mangler rekkverk i nederste del av trapp.

Gulv er tekket med fliser og lakkerte heltregulv i hems. Trepanel på vegger og i tak.

Montert enkelt toalettrom med gulvmontert toalett.

Det elektriske anlegget er utført med åpent ledningsnett. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring på 63 A, 3-fase. Anlegget omfatter totalt 8 fordelingskurser.

Montert innredning med vaskekum og innebygd 120 liters varmtvannsbereder.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel redskapsbod som er fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm usiolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttakkonstruksjon som er tekket med profilerte stålplater. 2-fløyet panelt boddør.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Garasje nord



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm usiolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, undertak av plast, som er utvendig tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål. Manuell leddport av stål (åpning ca. 3,12 m) og 2-fløyede panelte tredører på hver side. Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes. Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Garasje syd



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, som er utvendig tekket med profilerte stålplater.

Gulvet loft med tilkomst fra luke i gavl.

Renner og nedløp av aluminium.

To manuelle vippeporter til garasje og panelt 2-fløyet tredør til bod.

Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

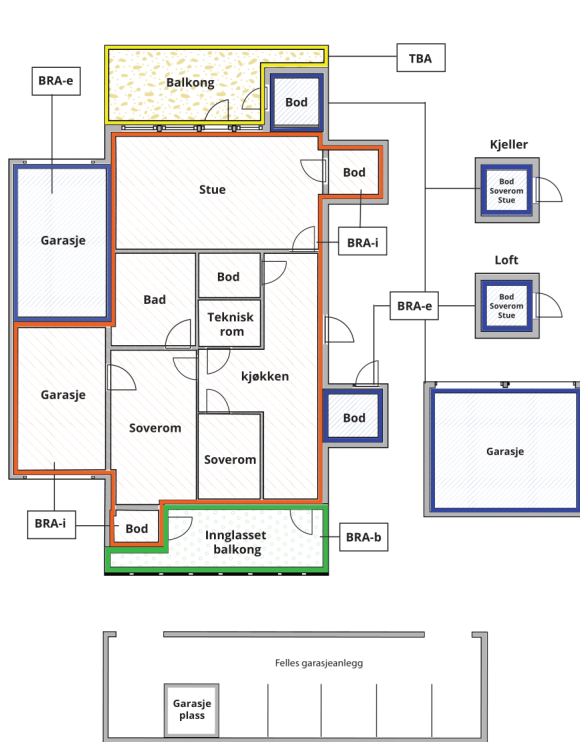
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	37
2. etasje	58			58	
Kjeller	20			20	
SUM	166				37
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, TV-stue		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3/kontor, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 4,4 m²
Gang m/trapp: 7,3 m²
Toalettrom: 2,1 m²
Kjøkken: 11,8 m²
Bad/vaskerom: 7,4 m²
Spisestue: 25,2 m²
TV-stue: 25,4 m²

Areal 2. etg.
Gang: 9,4 m²
Soverom 1: 12,9 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Soverom 3/kontor: 5,8 m²
Soverom 4: 10,1 m²
Soverom 5: 9,3 m²
To boder med for lav takhøyde for målbart areal.

Bod i kjeller med varmtvannsbereder og trykktank har for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår.

Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk.

Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag.

I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

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: Tilbygg og bad/vaskerom i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduet på soverom 3/kontor tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys og rommet har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Det er målt areal på 5,8 m² og volum på 12,9 m³.

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Verksted/galleri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		72		72	
Hems		22		22	
SUM		94			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Verksted/oppholdsrom, Toalettrom, Gang m/trapp, Vedbod	
Hems		Utstillingsområde/galleri	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje nord

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje syd

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		67		67			67

Loft						25	25
SUM		67				25	92
SUM BRA	67						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	20
Verksted/galleri	82	12
Redskapsbod	0	4
Garasje nord	0	55
Garasje syd	0	67

Kommentar

Enebolig

Verksted/galleri

Da rommene er innredet er de regnet som p-rom, med unntak av vedbod som er regnet som s-rom.

Garasje nord

Garasje syd

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Åge Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	256	21		0	6294.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøklegårdsveien 90

Hjemmelshaver

Lima Åge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	05.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger av tilbygg fra 1981.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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/personvernerklaering/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/CH4934>

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