

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvreveien 4, 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 203, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 441 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 22568-1006

Referansenummer: AP3990

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingenør: Jarle Lidal

Vår ref: JL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring.

NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625

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 fuktøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Enebolig og tilhørende bygningsmasse

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1903 og er over tid oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av betong og naturstein, med yttervegger hovedsakelig i tømmerkonstruksjon, samt noe bindingsverk. Fasaden er kledd med stående trekledning, og taket er tekket med dobbelkrum takstein. Vinduer er av malt treverk med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør, vaskeromsdør samt malte balkongdører i tre.

Innvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Utvendig vurderes vedlikeholdet som noe mangelfullt. Det må påregnes enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for å imøtekomme dagens standard, jf. rapportens øvrige vurderinger.

Boligen er oppført i henhold til datidens byggetekniske forskrifter, og avvik fra gjeldende krav til romfunksjon, inneklima, energieffektivitet mv. må derfor påregnes.

På eiendommen står også en frittliggende stall og bod, samt et garasjebygg med leilighet i 2. etasje.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre
- Gang m/ trapp
- WC
- Kjøkken/ spisestue
- Stue
- Vaskerom

Loft:

- Gang m/ trapp
- Bad
- Hovedsoverom
- Soverom
- Soverom
- Bod

Kjeller:

- Kryp kjeller via vaskerom
- Kryp kjeller inngang fra utsiden.

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Garasje med leilighet

Garasjebygget er oppført i 2007, og leiligheten i 2. etasje ble

ferdig innredet i 2023. Bygningen har grunnmur av betong kombinert med trekonstruksjon og sprøytebetong. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående trekledning. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Vinduer er av malt tre med 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør, beiset garasjedør.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig. Utvendig vurderes vedlikeholdet som noe mangelfullt. Noe oppgradering i henhold til dagens standard må påregnes, jf. rapportens detaljerte beskrivelser. Det spesifiseres at at leiligheten er bygget på egeninnsats, dugnad og ufaglærtes hjelp.

Garasje/leilighet har følgende rominndeling:

1.etasje:

- Garasje med tre garasjeporter.
- Carport
- Tekniskrom

2.etasje, leilighet:

- Entré
- Bad
- Soverom
- Soverom
- Stue
- Kjøkken
- Kott

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Enebolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og yttertak

Taket er tekket med betongtakstein fra 1995. Over inngangspartiet er det montert plastbelagte stålpanner fra 2016 (årstall basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra tidligere eier). Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon. Taket, inkludert tekking og skorstein, er kun inspisert fra stige ved takfot. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere besiktigelse på selve takflaten. Selv om det ikke ble observert synlige skader under befaringen, kan det likevel foreligge skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse. Det anbefales at dette vurderes nærmere av fagperson under trygge forhold.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt/lakkert stål.

Veggkonstruksjon og fasader

Hovedbygningen har yttervegger i tømmerkonstruksjon, mens tilbygg er oppført med bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med stående trepanel. Ifølge tidligere salgsoppgave er ytterveggene etterisolert både innvendig og utvendig i forbindelse med ombygginger. Kledningen er fra 1995, og deler av panelet ble

Beskrivelse av eiendommen

supplert og skiftet i 2015.

Vinduer og dører

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags isolerglass fra 1992 og 3-lags isolerglass fra 2014. I krypkjeller er det et eldre vindu som er tettet med plate. Det er montert malt hovedytterdør, vaskeromsdør og balkongdører i tre.

Veranda og trapp

Verandaen er ca. 44 m² og har adkomst fra stue. Den er oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert tre. På den ene siden er det etablert et liggende rekkverk/levegg. I hjørnet mot dette rekkverket, på verandaens front, er det vurdert at høydeforskjellen ned til terreng er i grenseland i forhold til krav om rekkverk etter gjeldende forskrifter. Tretrapp er etablert ved inngangspartiet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett og laminat. Veggene er utført med trepanel og malte plater, mens himlingene består av malte plater og trepanel. Ifølge tidligere salgsoppgave er gulvene i 1. etasje lagt i 2015. De fleste veggoverflater er oppgradert etter 2010, og hele 1. etasje ble overflateoppgradert i 2015. Himling i 1. etasje ble også oppgradert samme år.

Etasjeskiller består av tradisjonelt trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er heller ikke oppført med radonsperre.

Pipen er muligens fra byggeår, og er murt i tegl med påført pusslag. I 2014 ble det utført rehabilitering med nytt stålrøykrør. Det er feieluke på soverommet og sotluke i stue. Ny brannmur er etablert i forbindelse med rehabiliteringen. Det er montert peisovn med rentbrennende kammer.

Bygningen har to separate krypkjellere, begge med trebjelkelag over. Den ene har adkomst via luke i vaskeromsgulvet, mens den andre nås fra utvendig terreng. Tilgang til krypkjeller via vaskerom mangler fast trapp, og det benyttes en gardintrapp for tilkomst. Høydeforskjellen fra gulv til bunn i kjeller er ca. 169 cm.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder. Dør til bad er ikke malt på innsiden mot våtrommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Bygget etter teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk.

Veggene er overflatebehandlet med malt tapet, og himlingen har malt panel. Gulvet er belagt med vinylbelegg, som også fungerer som synlig og tildekkende tettesjikt. Det er installert elektriske varmekabler, og rommet er utstyrt med plastsuk. Innredningen består av benkeskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk med ventil i yttervegg.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet utilgjengelighet på grunn av

tilliggende konstruksjoner.

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger, samt himling med panel. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod, i vegg mot dusjsone. Det ble ikke avdekket unormale forhold ved inspeksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning (2015) med profilerte fronter og benkeplate i stein, samt nedfelt kum i porselen. Over benk er det montert kitchenboard-plater.

Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført direkte ut av bygningen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er utstyrt med veggmontert WC og baderomsinnredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i krypkjeller. Ifølge tidligere salgsoppgave er det meste av røranlegget fra 1995 eller nyere. Avløpsrørene er i hovedsak utført med plast og noe soil.

Sanitærinstallasjoner fungerte som forventet ved befaring. VVS-anlegget er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler, og det anbefales generelt regelmessig ettersyn av autorisert rørlegger.

Varmtvannsbereder har kapasitet på ca. 200 liter og er plassert i krypkjeller.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på bad og WC.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Boligen har røykvarsler. Pulverapparat er plassert i gangen på loftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold og fundamentering

Byggegrunnen består av løsmasser med leire og grus (opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport). Bygningen er oppført med grunnmur av betong kombinert med sparestein og natursteinblokker. Det er stedvis isolasjon av tresonittplater på grunnmuren.

Vann- og avløpsforhold

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og eiendommen har privat vannforsyning via borehull. Trykktank er plassert i krypkjeller, og ny pumpe ble installert i 2016 (opplyst i tidligere salgsoppgave). Vann er også tilført separat bygg/stall.

Eiendommen er tilknyttet en felles septiktank av betong, som

Beskrivelse av eiendommen

benyttes både for hovedboligen og for leiligheten i tilstøtende nabobygg. Eier opplyser at det ikke foreligger kjennskap til eventuell nedgravd oljetank på tomten.

Holmestrand kommune har varslet pålegg om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Varsel ble sist sendt 10.01.2025

Leilighet - Garasjer - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak og takteking

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er inspirert visuelt fra takfot og bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Fasader og yttervegger

Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående bordkledning i tre.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er kombinert av selvbærende takstoler og enkelte sperreelementer.

Vinduer og ytterdører

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og beiset dør til garasjen, samt 3 stk lakkerte garasjeporter av stål med automatisk åpner.

Adkomst og utvendige trapper

Tilkomst til leiligheten skjer via treplating med tretrapp opp til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater og konstruksjoner

Innvendige gulvflater består av laminat og malt betong med epoxymaling i garasje (ikke plastbelegg).

Veggene har malte plater, og himlingen består av en type plater/panel og plater i garasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, mens garasjen har støpt betonggulv.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre.

Hulltaking

Hulltaking i 1. etasje er gjennomført i garasje og teknisk rom. Det ble ikke avdekket unormale forhold.

Dører

Innvendig er det montert malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon foreligger ikke.

Veggene er dekket med fliser, baderomsplater og malte plater.

Taket har en type plater/panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Sluket er av plast, men tettesjikt/membran er ukjent.

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

Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte for ventilasjon.

Det er utført hulltaking i vegg på kjøkken mot dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobber, og inspeksjon er foretatt ved kursfordeling på vegg. Det anbefales generelt at VVS-rør og installasjoner jevnlig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Anlegget er ikke nærmere kontrollert for feil eller mangler under befaringen. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt på befaringstidspunktet.

Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpen (luft-til-luft) er defekt.

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter.

Sikringsskapet, plassert i teknisk rom i 1. etasje, inneholder 13 automatsikringer, inkludert hovedsikring. Kursfortegnelse mangler.

Leiligheten har røykvarsler, og det er plassert pulverapparat i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningens byggegrunn er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong. Tidligere salgsoppgave opplyser at vegger mot grunn består av betong og trekonstruksjoner med sprøytebetong.

Forstøtningsmur på eiendommen er oppført i betongstein.

Det vises til beskrivelse for bolig boligens angående felles septiktank.

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

På opprinnelig bolig finnes ikke ferdigattest/brukstillatelse i kommunens arkiver. Midlertidig brukstillatelse på tilbygg/ombygging fra 15.10.1992.

Tidligere salgsoppgave sier at det foreligger ferdigattest på ny pipe datert 15.01.2015 - Takstmann har ikke sett denne.

Leilighet - Garasjer

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

Det ble i 2023 innredet leilighet i 2.etasje. Denne er ikke omsøkt, og da heller ikke godkjent.

Det er gitt igangsettingstillatelse for garasjebygget (ikke innredning av leilighet) fra 14.05.2003

Stall

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er satt opp midlertidig av 2 stk 40 fots containere med klaring mellom og tak over. Det er ikke søkt kommunen om dette tiltaket. Bygget inneholder flere stallbåser for blant annet hester.

Bod

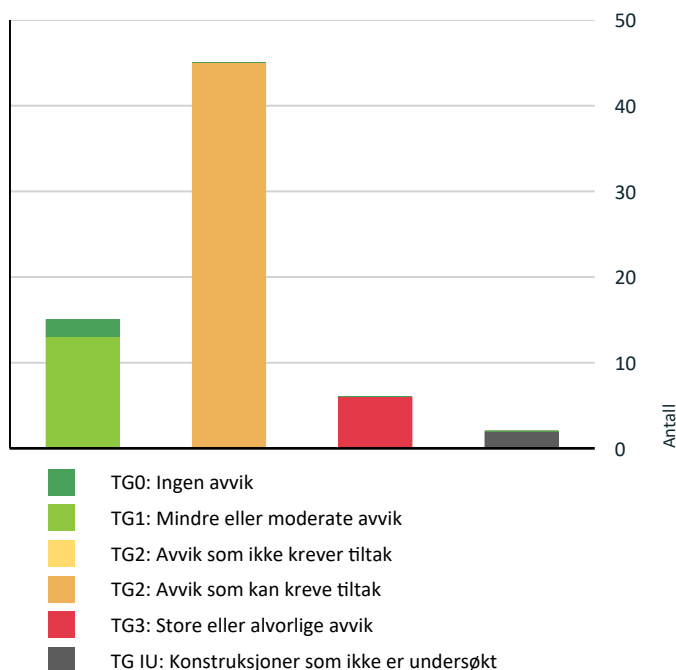
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ikke tegninger av boden og tiltaket er ikke omsøkt. Bodene er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det opplyses om at døren til boden ikke fungerer.

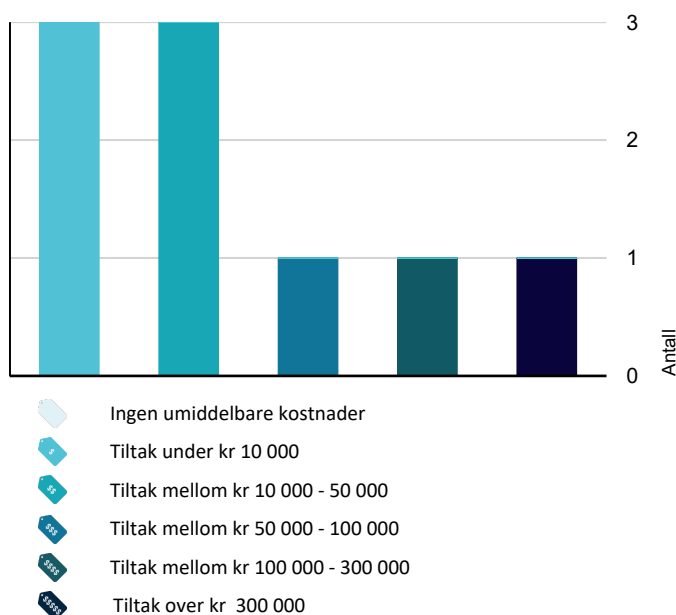
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Leilighet - Garasjer

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje - Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje - Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket basert på alder, samt oppgraderinger gjort i 1992, 1995 og 2014.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

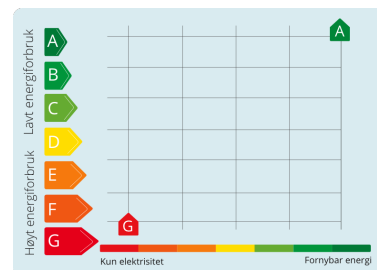
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1903

Kommentar
Tatt ut fra eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Enkelte vinduer fra dette årstallet
1995	Ombygging / restaurert / tilbygg	Ny taktekking, renner og beslag, takvindu, kledning, noe tilbygg, bad på loft. Info hentet fra tidligere salgsoppgave
2014	Modernisering	Enkelte vinduer byttet
2014	Modernisering	Piperehabilitering med nytt røykrør og brannmur
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, samt parkett i 1.etasje. Nytt toalettrom
2016	Modernisering	Skiftet ytterdør - Ny pumpe til borehull
2017	Modernisering	Vaskerom - Ny bereder
All info her er hentet fra tidligere salgsoppgave.		

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1995.

Plastbelagt stålpanner over inngangspareti fra 2016 (årstall hentet fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eier).

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

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag over inngangsparti mot vegg ligger utpå kledning og ikke inn under.

Det ble observert råte i bunn av ene sperrebjelken (se bilde)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Dersom avvik om råte ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Beslag ligger utpå kledning

Tilstandsrapport



Observerte litt råte

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av plastbelagt/lakkert stål

Årstill: 1995

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbyggene har konstruksjon av bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er ytterveggene etterisolert på begge sider ifb. med omgjøring samt opplyses det at kledningen er fra 1995 og at i 2015 ble deler av panel byttet/supplert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist liten og manglende lufting i nedre kant av bordkledning samt mangelfull tetting for skadedyr/mus.

Det er også observert noe skadet kledning.

Kan ikke avskrive noe råte på vindskiver, israft/dekkbord og mønekryss, da dette kun er besiktet fra bakkenivå

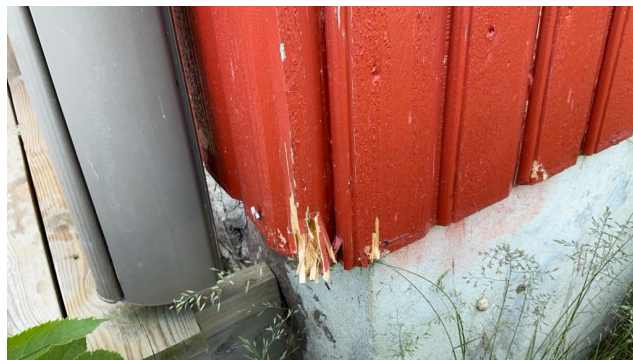
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold av kledning, vindskiver og israfter.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Skadet bordkledning



Råte



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe ventiler i gavlavegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992 og 3-lags glass fra 2014. Et eldre vindu i krypkjeller er tettet med en plate.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til fukt forårsaket av kondens på takvindu bad.

Det er påvist liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av takvindu.

Det bør etableres spalte mot beslag for å unngå oppfuktning av treverk



Manglende avstand mellom beslag og treverk



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Takvindu slitt. Ingen fuktighet ved måling på befæringsdato

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, vaskeomsdør og balkongdører

Vurdering av avvik:

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

Karm og dørblad er utvendig værslitte, med sprekker i trevirket.

Utvendige profiler på dørblad til vaskerommet er i oppløsning og har begynnende materialsvikt.

Konsekvens/tiltak

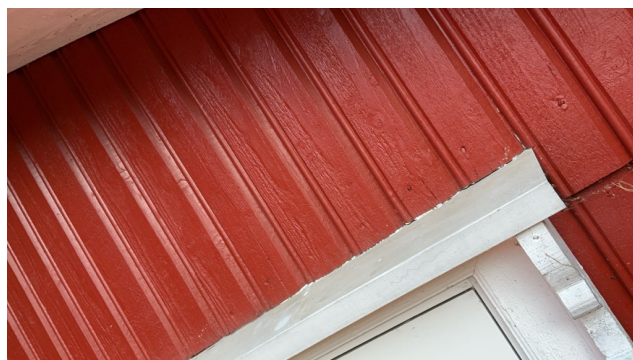
- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold av vaskeromsdør.

Det bør etableres spalte mot beslag for å unngå oppfuktning av treverk.



Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Manglende klaring mellom beslag og kledning

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Verandaen er på ca. 44 m² med adkomst fra stue. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk. Det er etablert liggende rekkverk/levegge på én side. I hjørnet mot dette rekkverket, på fronten av verandaen, er det vurdert at høyden ned til terreng er i grenseland i forhold til krav om rekkverk.

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er slitt og har skadet trinn

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet trinn bør skiftes ut.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave:

Gulv i 1.etasje er fra 2015.

De fleste veggoverflater oppgradert etter 2010 og hele 1.etasje i 2015.

Himling i 1.etg oppgradert i 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe klaring i endeskjøter på parkett, noe som kan skyldes naturlig bevegelse i materialet over tid. I tillegg er det registrert sprekker i veggoverflater, typisk i skjøter mellom platekledninger samt noen synlige spiker som vises gjennom malingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak for utbedring, da forholdene i hovedsak er av estetisk karakter.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

I entre, WC og kjøkken er det registrert høydeforskjeller på mellom 10–20 mm innenfor en målelengde på 2 meter, noe som overskrider anbefalte toleranser.

På loft er det flere steder målt høydeforskjell på over 20mm, samt at på et soverom i loftsetasjen er det målt høydeforskjeller på over 5 cm, som anses som vesentlig avvik. Det er også registrert knirk i gulv, samt lokale ujevnheter i gang i 2. etasje utenfor hovedsoverom og ved trapperekker. I dette området mangler det understøttelse/søyle under gulvbjelkelaget, og det frarådes å belaste eller oppholde seg i denne delen før nødvendige tiltak er gjennomført.

Det er registrert fuktighet ved fuktmåling på undersiden av bjelkelag. For mer info se sak i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør etableres søyle under bjelkelag i hjørne ved trapp. Dette punktet er kostnadsestimert.

Punktet som gir TG3 estimeres med ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende søyle på dette hjørne

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår, ført opp i tegl med pusslag. I 2014 ble pipen rehabilitert med ny røykrør av stål. Feieluke på soverom og sotluke i stue. Ny brannmur er satt opp ifb med dette. Peisovn med rentbrennende kammer. Ønskes det ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feievesen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har to adskilte krypkjellere, begge med trebjelkelag over. Den ene har adkomst via inspeksjonsluke i gulvet på vaskerommet, mens den andre har adkomst gjennom luke fra utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller med tilgang fra vaskeromgulv via gardintrapp:

Det ble registrert fuktighet på betongvegger og betonggulv flere steder (se bilder)

Det ble også registrert fuktighet i en synlig bjelke samt manglende isolasjon.

Krypkjeller med tilgang utenfra:

Det ble målt fuktighet på over 20% wme i bjelkelagskonstruksjon til hovedetasje med rødt utslag.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller, ingen ventiler. Bildene gjelder den andre krypkjelleren.

Tidligere eier opplyser i tidligere egenerklæring at det har vært mus i krypkjeller. Dagens eier har ikke opplevd det.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må etableres bedre ventilering, eventuelt i kombinasjon med en mekanisk avtrekksløsning, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktproblemer i begge soner (kostnadsestimat på dette). Konstruksjonen anbefales fulgt opp med jevnlig observasjon.

Ved valg av åpen ventilering må det tas hensyn til fare for frostsikader på vann- og avløpsrør. Dette forutsetter nødvendige tiltak for frostsikring. I tillegg må det påregnes økt gulvkulde.

Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om forverring, og tiltak kan bli nødvendige på sikt. Isolasjon bør ettermonteres der dette mangler, og det bør også vurderes å lukke bjelkelags konstruksjonen der dette ikke er gjort.

Av sikkerhetsmessige grunner bør det vurderes en mer hensiktsmessig tilkomstløsning enn dagens gardintrapp til krypkjelleren via vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling oppunder bjelke

Tilstandsrapport



Manglende isolasjon i bjelkelag



Fuktsøk på gulv



Fuktighet i hjørne

! TG 2 Innvendige trapper

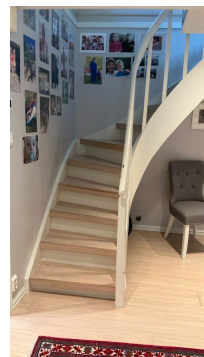
Boligen har malt tretrapp opp til loft med parkett i trinn. Det er også et par trinn ned til kjøkken fra gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra ulik årstid. Dør til bad er ikke malt på badesiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører bør justeres.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket har maltpanel.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindu og vegg mangler egnede materialer i våtsonene

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved vannlekkasje kan det renne vann ned i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet fungerer tilfredsstillende ved normal, daglig bruk. Det er imidlertid stor risiko for vanninntrenging til krypkjeller ved en eventuell lekkasje, da gulvet ikke har tilstrekkelig tetting eller oppkant. Derfor bør gulvet utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere fare for fuktskader og sikre god byggt teknisk utførelse.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegg, panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert manglende flis på vegg mellom dusjkabinett og baderomsinnredning. Området fremstår som om det har vært en eldre vannlekkasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet. Selger har opplyst at varmekabelen i gulvet er defekt. Forholdene indikerer behov for videre oppfølging og bør inngå i vurdering av baderommets totale tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l bod vegg mot dusj.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein og kum av porselen. Kitchenboard plater over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert løs endelist for kitchenboard

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man bør feste kitchenboard hjørnelist



Løs hjørnelist



Ingen unormal fuktregistrering i skap under vask.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstell: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran plassert i krypkjeller. Tidligere salgsoppgave opplyser at det meste av rør er fra 1995 eller nyere. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring.

Årstill: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soyl. Tidligere salgsoppgave opplyser at det meste av rør er fra 1995 eller nyere.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanis avtrekk på bad og wc

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller

Årstill: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 med automatsikringer plassert i entré, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Felles målerør med alle enheter på tomten.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ny innmat i sikringsskap samt oppgradering av anlegget er gjort i 2016 iht. tidligere salgsoppgave.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Ja Eltilsyn rapport fra 08.04.2025 (se vedlegg) Denne gjelder bolig samt leilighet/garasje
 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

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

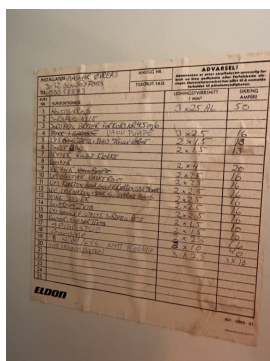
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniør viser til vedlagt Eltilsyn rapport fra 2025. El er ikke takstingeniørens fagfelt, men antyder et kostnadsestimat til under 10 tusen for å rette på feilene i boligen.
Frist for retting: Dersom det ikke er noen merknader, eller rapporten ikke er meldt rettet til oss innen
08.07.2025 vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt.
Eier informerer om at hun ordner utbedringene påpekt etter eltilsyn før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

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?
Ja Apparatet er eldre en 10 år, og ikke kontrollert etter 2014. Det bør kontrolleres eller skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser av leire og grus (opplysninger fra hentet fra tidligere tilstandsrapport)

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen synlig fuktsikring over bakkenivå.
Enkelte nedløp er ført i grunn.

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.

TG 3 Branntekniske forhold

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av betong med sparestein og natursteinblokker. Stedvis isolert med tresonittplater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det forekommer noe riss og sprekker i pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

! TG 0 Terrengforhold

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank (felles for bolig og leilighet i nabobygg) samt at vannledninger er av plast (PEL) Det er privat borehull med trykktank i krypkjeller. Ny pumpe i 2016 iht. tidligere salgsoppgåve. Eier informere om at dette er felles for begge boenhetene.

Der det nå er krav fra kommunen å koble seg på offentlig vann og avløp der varsel om dette ble sendt ut 10.01.2025:

Gbnr 203/24 - Øvreveien 4 - varsel om pålegg - tilknytningsplikt til kommunalt vann og avløp - foreløpig svar

Viser til varsel om pålegg – tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsledning, brev vedr. søknad om utsettelse/dispensasjon fra tilknytningsplikt og oversendelse av pristilbud fra entreprenør Thor Wike & Co A/S.

Holmestrand kommune har lagt ut forslag om opphevelse av beløpsgrenser for pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp på høring. Dette etter vedtak den 07.11.2024 i sak 094/24 i Hovedutvalget for samfunn, teknikk og miljø. Etter at høringsfristen er ute og kommuneadministrasjonen har vurdert eventuelle innspill, sendes saken opp til ny politisk behandling. På bakgrunn av pågående sak om opphevelse av beløpsgrense for pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp settes «Sak 24/883 – Gbnr 203/24 – Øvreveien 4 – Tilknytning til kommunalt vann og avløp» i bero inntil det foreligger et politisk vedtak på hvilket alternativ som skal benyttes ved håndtering av pålegg om tilknytning. Viser til informasjon som ligger ute på kommunens nettsider: <https://holmestrand.kommune.no/om-kommunen/kunngjoringer/horing-beløpsgrenser-for-palegg-omtilknytning-til-kommunalt-vann-og-avlop.29863.aspx>

Utvendig vann og avløpsrør under bakkenivå er ikke vurdert annet en alder.

Eier har informert om at det er lagt opp vann ned til stall.

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.
- Andre tiltak:

Anlegget må etterhvert kobles på offentlig som beskrevet over.

Her vil det påberope kostnader med tilkobling til offentlig avløp. Eier har fått tilbud på gravejobben inkludert pumper og utsyr til kr. 372500.

Tilbudet er fra Thor Wike & Co AS, datert 26.11.2024

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Septiktank

Det er etablert en felles septiktank av betong for hovedboligen og leiligheten i tilstøtende nabobygg.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeelskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Info fra eier: I forbindelse med pålegg fra kommunen om kobling på offentlig vann og kloakk, tok jeg kontakt med tømme service og ba om en status rapport på Septikk tanken. De sa da at den var av eldre modell og burde byttes men at det ikke var ASAP. Vi ble enig om å tømme 2 ganger i året istedenfor 1 gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Midlertidig løsning før tilkobling til offentlig er at tanken må tømmes to ganger i året.

! TG 1 Oljetank

Eier kjenner ikke til om det ligger noen oljetank på tomten.

Tilstandsrapport

LEILIGHET - GARASJER



Byggeår
2007

Kommentar
Tatt ut fra tidligere tilstandsrapport
som refererer til tidligere eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Deler av loft innredet
2023	Ombygging	Innredning av 2.etasje til leilighet.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Knekte takstein bør skiftes.



Det er enkelte knekte taksten.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av plastbelagt/lakkert stål

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

I bunnen av gradrennene ved arker er det en overgang av papp. Denne løsningen anses ikke som fagmessig utført og kan medføre risiko for lekkasjer. Det må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting og unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende beslag/renne

Tilstandsrapport



Pappløsning i bunn av gradrenne

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er observert åpent opp i isolasjonen utvendig over garasjeporter, noe som kan medføre varmetap og risiko for fuktproblemer. Flere vindskiver mangler israft/dekkbord, og det er påvist spredte råteskader i disse. Under garasjeport og carport ble det registrert flere løse bord i himlingen.

Det ble også observert åpning mellom kledning på hjørne av ark.

I tillegg er det observert hull i pappen i overgang mellom vegg og tak på arken over garasjeportene, noe som kan medføre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Hull i papp bør utbedres og det bør vurderes å bruke annen type material i denne overgangen mellom vegg og tak.

Det bør installeres musetetting for å forhindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Åpning i kledning på hjørne bør tettes.

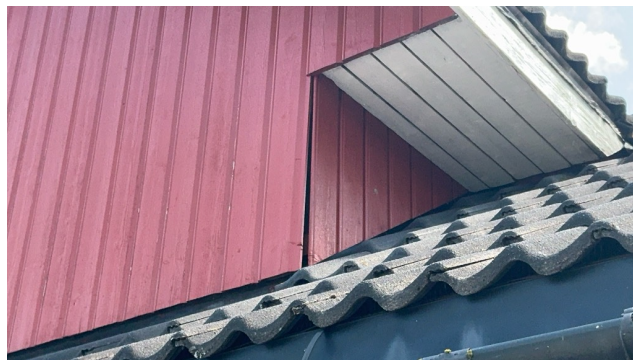
Det er behov for vedlikehold av kledning, vindskiver og israfter.



Råte i vindskiver



Manglende israft/dekkbord



Åpen kledning på hjørnet



Hull/mangelfull tettelse i overgang vegg tak

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av selvbærende takstoler og noe sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i vinter tatt to mus på loftet. Det er installert to musefeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det mangler en underlist på vindu i gavlavegg.

Det er påvist lite og ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til åtskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at list under vindu monteres.

Det bør etableres spalte mot beslag for å unngå oppfukting av treverk

Det må påregnes vedlikehold av vinduer.



TG 2 Utvendige trapper

Treplating med tretrapp opp til inngang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det manglet et bord på rekkverk

Det er også observert slitne trinn på trapp, og trappen bør vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere manglende bord på rekkverk.

Bør vurdere om slitne trinn skal skiftes ut samt vedlikehold.



Slitne trinn

INNVENDIG



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og beiset dør til garasje, samt 3 stk lakkerte garasjeporter av stål med automatisk åpner.

Vurdering av avvik:

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

Manglende beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes vedlikehold av ytterdør til leilighet.



Manglende beslag under dør

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong malt med epoxy i garasje og tekniskrom (ikke plastbelegg). Veggene har malte plater. Innvendige tak har en type plate/panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe laminat har eldre fuktskade på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv i garasje

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garasje samt teknisk rom.



Fuktmåling garasje



Fuktmåling tekniskrom

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE - LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, baderomsplater og malte plater. Taket har.....

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er mangelfull klaring til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK17. TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

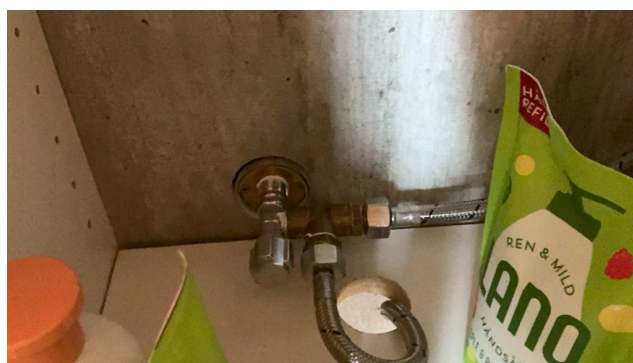
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Mangelfull tetting rundt rørgjennomføring

ETASJE - LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Leietaker har opplyst at det ved enkelte anledninger oppleves at toalettet ikke svelger unna vannet optimalt ved nedspyling. Det ble ikke registrert uvanlig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert noen store skader på innredning (se bilde). Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Dersom problemene med nedspyling av toalettet vedvarer, bør det foretas en nærmere kontroll av avløpssystemet for å avdekke eventuell årsak.



ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

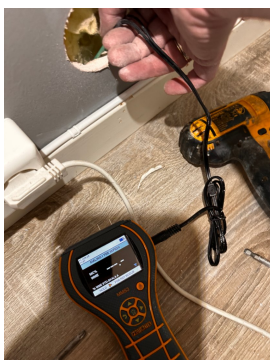
Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE - LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På kjøkken i vegg mot dusj.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

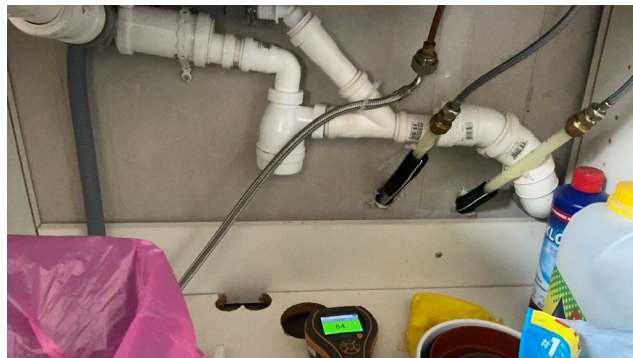


KJØKKEN

ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.



ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget ved kursfordeling på vegg.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Da leiligheten ble innredet i 2022 var det krav til balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Defekt varmepumpe luft til luft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt, tatt ut av drift. Sikring slått av i sikringskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 med automatsikringer plassert i teknisk rom i 1.etasje, totalt 13 kurser inkludert hovedsikring. Kursfortegnelse mangler. Felles målerør med enebolig.

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.

2023

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

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?

Ja Eltilsyn rapport fra 08.04.2025 (se vedlegg) Denne gjelder bolig samt leilighet/garasje

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Takstingeniør viser til vedlagt Eltilsyn rapport fra 2025. El er ikke takstingeniørens fagfelt, men antyder et kostnadsestimat mellom 10 til 50 tusen for å rette på feilene i leiligheten.

Frist for retting: Dersom det ikke er noen merknader, eller rapporten ikke er meldt rettet til oss innen

08.07.2025 vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt.

Eier informerer om at hun ordner utbedringene påpekt etter eltilsyn før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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 ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tetteliste på toppen av fuktsikring, samt an noen plasser er fuktsikring under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tetteliste på toppen av fuktsikring.



Manglende klemliste

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tidligere salgsoppgave sier at vegg mot grunn av betong og trekonstruksjoner med sprøytebetong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, ved endringer bør skaden utbedres.



Riss/sprekk i mur

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og ved endring bør en vurdere utbedring.

Tilstandsrapport



Heller litt utover

Se beskrivelse for bolig, angående tilstand og TG, da det er felles septiktank.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert markerte hjulspor i belegningssteinen foran garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør vurderes for å sikre jevnt underlag og hindre videre deformasjon.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør må sees i sammen med utvendig vann og avløp på bolig.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ellers se sak for utvendig vann og avløp på bolighus.

Septiktank

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Stall oppført på dugnad/egen innsats men med rådføring av profesjonelle.

Standard

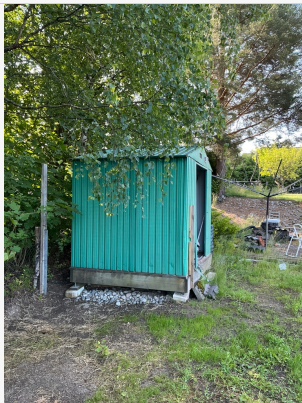
Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Usikkert når boden ble bygget/montert.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

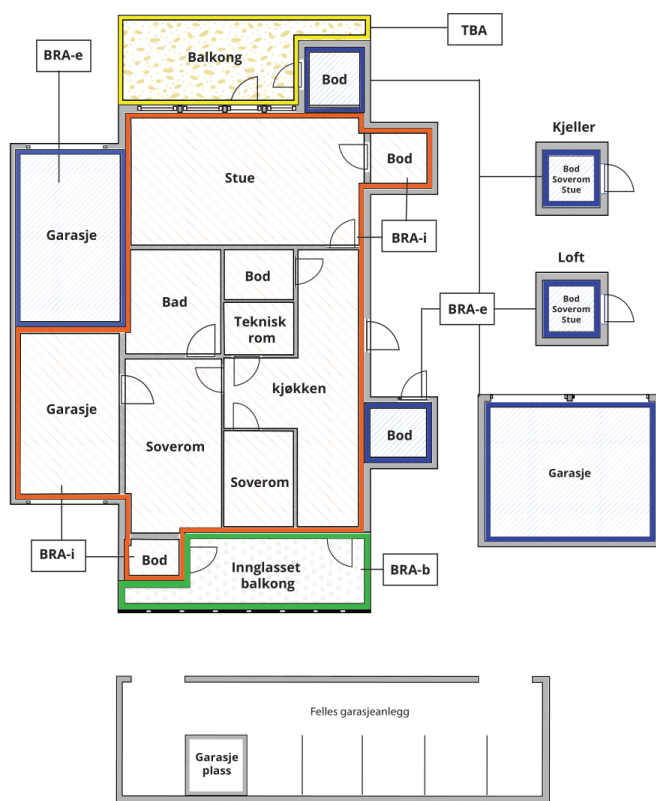
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	88			88	44		88
Loft	71			71		11	82
Krypkjeller						13	13
SUM	159				44	24	183
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Toalettrom, Stue, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken		
Loft	Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Soverom 4		
Krypkjeller	Krypkjeller /teknisk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelig bolig finnes ikke ferdigattest/brukstillatelse i kommunens arkiver. Midlertidig brukstillatelse på tilbygg/ombygging fra 15.10.1992.
Tidligere salgsoppgave sier at det foreligger ferdigattest på ny pipe datert 15.01.2015 - Takstmann har ikke sett denne.

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: Soverommene i 2. etasje mangler godkjent rømningsvei i henhold til dagens forskriftskrav. Det er kun intern trapp som rømningsmulighet. Vinduene oppfyller ikke krav til rømningsvindu. Rommenes bruk som soverom er dermed ikke i tråd med dagens regelverk for varige oppholdsrom.
Boligen har også for lav takhøyde på mange av rommene etter dagens forskrift, men grunnet alder kan høyder ned til 2m godkjennes. Det ble målt takhøyder fra 2,1m til 2,35m

Leilighet - Garasjer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje - Garasjer og teknisk		74		74			74
Etasje - Leilighet		104		104		7	111
SUM		178				7	185
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje - Garasjer og teknisk			Garasje, Teknisk rom
Etasje - Leilighet			Entré, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Kott

Kommentar

I tillegg kommer Carporten på 27m2 som ligger ved siden av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble i 2023 innredet leilighet i 2.etasje. Denne er ikke omsøkt, og da heller ikke godkjent. Det er gitt igangsettingstillatelse for garasjebygget (ikke innredning av leilighet) fra 14.05.2003

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredning av leiligheten - dugnad, egeninnsats og noe innleid arbeidskraft.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift. Det er manglende dokumentasjon på utførelse av branncelleinndeling mellom leilighet og garasje.

Det er manglende dagslys i oppholdsrom i leiligheten i henhold til dagens forskriftskrav. Dette gjelder både soverom og stue, hvor vindusarealet er for lite til å tilfredsstille kravet om minimum 10 % av gulvarealet. Rommene tilfredsstiller dermed ikke dagslyskravene for varige oppholdsrom etter TEK17

Det er manglende balansert ventilasjon iht. dagens forskrift.

Det er manglende oppvarmingskilde iht. dagens forskrift som eksempelvis pipe og ildsted.

Det er manglende trinnfri adkomst til leilighet, samt trinnfri adkomst til bad etter dagens forskrift.

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bygget er satt opp midlertidig av 2 stk 40 fots containere med klaring mellom og tak over. Det er ikke søkt kommunen om dette tiltaket. Bygget inneholder flere stallbåser for blant annet hester.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger ikke tegninger av boden og tiltaket er ikke omsøkt. Bodene er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.
Det opplyses om at døren til boden ikke fungerer.

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	165	5
Leilighet - Garasjer	104	74
Stall	0	100
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	203	24		0	3608.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øvreveien 4							
Hjemmelshaver Øgaard Annie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Hof i Holmestrand kommune, ca. 20 km fra Holmestrand sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til golfbane, legesenter, barnehage og barneskole, samt Kiwi i Hof sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Belegningsstein i gårdsplass og grus i innkjørsel.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 057 976	2023	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2022	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	7030822/11	Fullverdi	8 262 005	12 124
Kommentar Opplysninger fra eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tilbud gravearbeider for tilkobling offentlig avløp	26.11.2024	Tilbudet er ikke kontrollert opp mot arbeid som må gjøres for tilkobling av vann og avløp.	Gjennomgått		Ja
Eltilsyn	09.04.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger bolig/tilbygg	30.03.1992	Tegning ikke i samsvar med dagens bruk	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	06.04.2003	Tegning ikke i samsvar med dagens bruk	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	17.06.2025	Endring av tiltak på krypkjeller

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
PRISOVERSLAG VEDR SANERING AV EKS SEPTIKKTANK, (Alle verdier er antatt og skal reguleres etter faktiske mengder og)						
Rigg /adm, kabelpåvisning sanitærrm, ,ansv rett, ferdigmelding osv...	1	stk	15 000,00		25%	15 000,00
Levering av pumpestasjon m 1 stk pumpe, (vi anbefaler 2 stk pumper, mot pristillegg), (Antatt pris m 1 stk pumpe , skal reguleres	1	stk	95 000,00		25%	95 000,00
Graving og legging 40 mm pumpeledning fra eks septikktank og frem til kommunal avløpsledning i Øvreveien ca 70 lm	1	stk	76 500,00		25%	76 500,00
Tilkobling til eks kommmenal avløpsledning i Øvreveien	1	stk	28 500,00		25%	28 500,00
Sprengningsarbeider vedr gravearbeider , antatt 1 dag , (skal reguleres etter faktisk utført)	1	stk	35 000,00		25%	35 000,00
Tilbakefylling og opprydding etter gravearbeider	1	stk	15 000,00		25%	15 000,00
Asfalteringsarbeider i Øvreveien etter endt tilkobling, (reguleres etter faktisk utførte arbeider)	1	stk	33 000,00		25%	33 000,00
Sum eks. MVA						298 000,00
25% mva av 298 000,00						74 500,00
Beløp NOK						372 500,00

ØGAARD ANNIE
Øvreveien 4

3090 HOF

Porsgrunn, 09. april 2025

Forhåndsvarsel fra tilsyn utført den 08.04.2025 - **saksnr. 359029**

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i Øvreveien 4, 3090 HOF, Bolig.

Tilsynet ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vårt tilsyn.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak treffes. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§ 18-19.

Dersom det ikke er noen merknader til rapporten anbefaler vi å rette de påpekte feil og mangler snarest. Påpekte feil og mangler må utbedres av en registrert elektroentreprenør.

Dersom det ikke er noen merknader, eller rapporten ikke er meldt rettet til oss innen 08.07.2025 vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt.

Hvis retting av de påpekte feil og mangler er besørget innen ovennevnte frist, og bekreftelse er oversendt Det Lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Tilsynsrapporten er vedlagt dette brev. Eventuelle henvendelser rettes til dle@lede.no

Med hilsen
Lede AS

Anders Glenna
Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn

[Dokumentet er elektronisk signert]

ØGAARD ANNIE
Øvreveien 4

3090 HOF

Porsgrunn, 09. april 2025

Rapport fra tilsyn utført den 08.04.2025

Tilsyn av det elektriske anlegget i Øvreveien 4, 3090 HOF, Bolig.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | Sikringsskap | Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36 |
| | <i>Kommentar</i> | <i>Samleskinne manglet endedeksler i henhold til leverandørs anvisninger.</i> |
| | Beskriv rettelse: | |
| 2 | Sikringsskap | Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28 |
| | <i>Kommentar</i> | <i>Sikringsskap hadde rørinnføring som ikke var tettet.</i> |
| | Beskriv rettelse: | |
| 3 | Sikringsskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32 |
| | <i>Kommentar</i> | <i>Alle isolerte beskyttelsesjordledere skal være gul/grønn.</i> |
| | Beskriv rettelse: | |
| 4 | Sikringsskap
Underfordeling | Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf.fel § 20 |
| | <i>Kommentar</i> | <i>Sikringsskap manglet avdekkinger, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad. I tomme felter der hvor det ikke er montert vern/utstyr, og i mellomrom mellom vern/utstyr skal det være avdekninger for å ivareta nødvendig kapslingsgrad.</i> |
| | Beskriv rettelse: | |
| 5 | Sikringsskap
Underfordeling | Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36 |
| | <i>Kommentar</i> | <i>Samleskinne manglet endedeksler i henhold til leverandørs anvisninger.</i> |
| | Beskriv rettelse: | |

- 6 Sikringsskap Underfordeling Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28

Kommentar Sikringsskap hadde kabelinnføring som ikke var tettet.

Beskriv rettelse:

- 7 Sikringsskap Underfordeling Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32

Kommentar Alle isolerte beskyttelsesjordledere skal være gul/grønn.

Beskriv rettelse:

- 8 Jording Underfordeling Hovedjordlederen manglet. Jf. fel § 19

Kommentar Målte for høy kontinuitet fra jordskinne i tavle til hovedjord. Dette må kontrolleres og eventuelt utbedres av elvirksomhet

Beskriv rettelse:

- 9 Kjeller Varmekabler til vann Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16

Kommentar VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.

Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:
- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm
- som permanent løsning
- koblet i serie

Her var forgreningskontakt benyttet som permanent løsning. Hvis det fortsatt er behov for å ha strøm på må det monteres flere stikkontakter.

Beskriv rettelse:

- 10 Anbefaling Varmtvannsbereder:
Det anbefales fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500W for å unngå fare for varmgang og brann.

Se vår nettside for mer informasjon:
<https://www.elsikkerhetsportalen.no/lede/varmtvannsberedere/>

Kommentar

11 Til informasjon

Skjøteledninger:

Skjøteledninger kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger bør derfor begrenses til et minimum. Unngå seriekobling av skjøteledninger, bruk av skjøteledninger som permanent løsning og bruk av skjøteledninger til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm. Behovet for flere fastmonterte stikkontakter må eventuelt vurderes.

Se vår nettside for mer informasjon:

<https://www.elsikkerhetsportalen.no/lede/skjoteledninger/>

Kommentar

Det var brukt skjøteledning som midlertidig løsning for å få strøm til hestegjerde og lys i stall. Kunde har en plan for å bygge om og slippe bruk av skjøteledning. Det vil bli utført en stikkprøve uten varsling i løpet av 3-5år for å påse at planer blir gjennomført. Det er i mellomtiden viktig at skjøteledning blir jervnlig kontrollert for slittasje, og at at den ikke blir brukt til effektkrevende utstyr.

Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. FEL §§ 20, 21 og 22.

Side 3 av 3

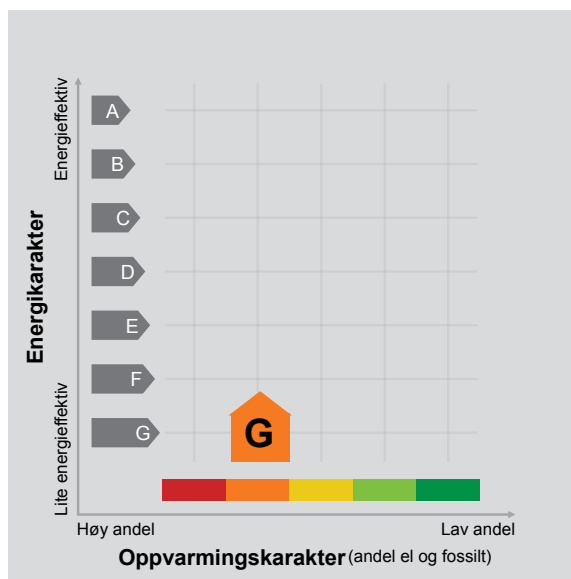
RETTELSE ER UTFØRT AV:		Etter utbedring:	
.....		 Mohm	
Dato	Underskrift elektromontør		
Dato	Stempel og underskrift registrert elentreprenør		

Ved tilsyn:	Frist for utbedring står i vedlagte følgebrev
1,9 Mohm	
DET LOKALE ELTILSYN:	
09.04.2025	Anders Glenna Tilsynsingeniør
Dato	[Dokumentet er elektronisk signert]

ENERGIATTEST



Adresse	Øvreveien 4
Postnummer	3090
Sted	HOF
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	163460335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135145
Dato	13.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 22 600 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 600 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1903
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 159
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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