

Tilstandsrapport



Enebolig



Sagstuveien 1 B, 3243 KODAL



SANDEFJORD kommune



gnr. 307, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1533

Referansenummer: FQ1560

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 1978, med tilbygg av garasje i 1982 og utvidelse av boligdelen i 2007.

I forbindelse med tilbygget i 2007 ble det gjennomført omfattende oppgraderinger, inkludert nytt bad og vaskerom i underetasjen, nytt strøminntak, samt fornyelse av flere overflater. Kjøkkenet ble oppgradert i 2006, og det ble installert ny innmat i sikringsskapet. Badet i 1. etasje er fra 2016. Utvendig drenert i 2006/07. Vinduer og ytterdører er skiftet ut i perioden 2007–2016.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel fra byggeår. Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft. Det er lufting gjennom gesimser og gavli. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 - 2016. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Terrassebord lagt nytt i 2025. Stående malt rekkverk på 90 cm. Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom. Garasje oppført inntil boligen i 1982. Støpt gulv. Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004. Gipset himling i garasjen pga brannkrav. Plassbygget luke til loft som er isolert. Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.

Montert mekanisk avtrekk i himling. Sikringsskap i garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

De fleste overflater fra 2007 - 2016. Laminatgulv i stue fra 2019/20. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn. Overflate på gulv består av laminat og flis. Overflate på vegg består av malte plater og malt mur. Det ble foretatt hulltaking under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. ble renoveret i 2016. Arbeider med støping av gulv og belegg utført av firma. Øvrige arbeider utført på dugnad av tidligere eier og dugnad av rørlegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje som ble renoveret i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.

Beskrivelse av eiendommen

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndkjetørker og badekar.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot bad av lecablokker.

Vaskerom i underetasje som ble renoveret i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran, vinylbelegg og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg i våtsone og pusset/malt lecamur. Malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Gulv er tekkt med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot bad av lecablokker.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023 og i kjellerstue fra 2015.
Begge varmepumper hadde sist service i 2025.
Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.
Sikringsskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.
Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.
Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt.
I kjeller er de fleste vegger innkledd, med unntak av bod.
Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon.
Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år.
Boligen er fundamentert på betongplate/såle.
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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 det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert.

Underetasje:

Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod.

Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet.

Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang.

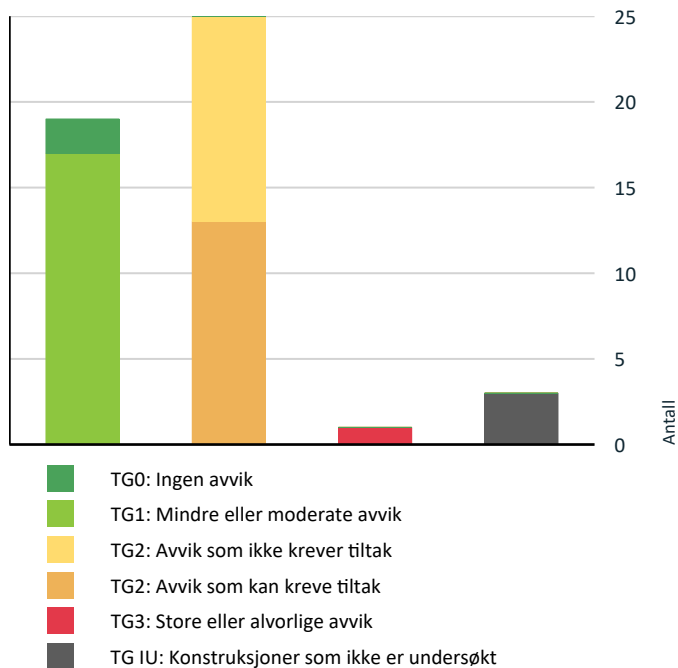
Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp.

Merknad:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

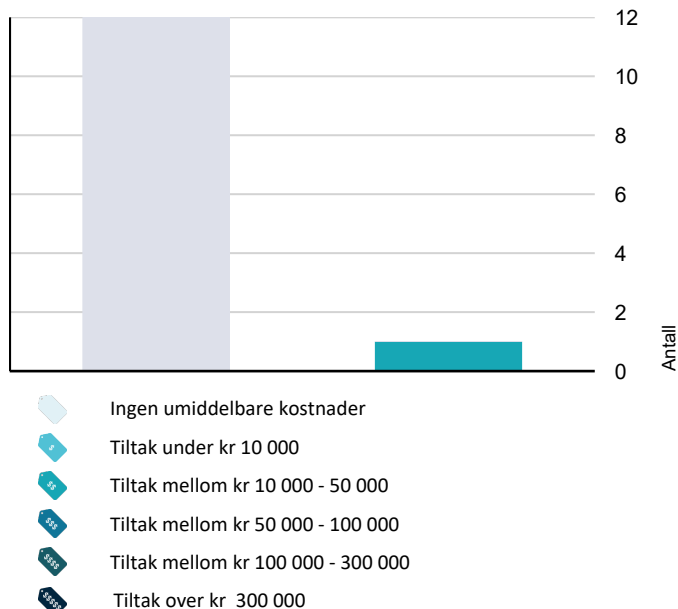
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 19 år og 2 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel fra byggeår. Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Israftbord er værslitte.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitte israftbord og noe mosebelagt takstein.



Undertak av asfaltshingel.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004.

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

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

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen øverst i gavlveggen mot nord er kappet rett, og det er observert sprekker, samt tilløp til råte i bunnen av enkelte kledningsbord. Enkelte steder er det også begrenset lufting i nedre kant av kledningen.

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Avvik bør utbedringer for å forhindre videre fuktpåvirkning og forlenge kledningens levetid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft.

Det er lufting gjennom gesimser og gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Undertak har stedvis noe misfarging og det ble målt noe høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampsperre må utbedres for å unngå fuktansamling i loftkonstruksjonen.



Brudd på dampsperre rundt rørgjennomføring.



Målt noe høye fuktverdier i rupanel.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 - 2016.

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

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

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Terrassebord lagt nytt i 2025.

Stående malt rekkverk på 90 cm.

Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Rekkverk er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk har behov for vedlikehold.



TG 2 Garasje

Garasje oppført inntil boligen i 1982.

Støpt gulv.

Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004.

Gipset himling i garasjen pga brannkrav.

Plassbygget luke til loft som er isolert.

Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.

Montert mekanisk avtrekk i himling.

Sikringsskap i garasje.

Årstall: 1982

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis buling på gipsplater grunnet fuktpåvirkning.

Garasjeporten er noe slitt.

Garasjen bærer generelt preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, belegg og flis.

Vegger har malte plater, malte panelplater, malt trepanel og tapet.

Tak har malte takessplater og trepanel.

Tilstandsrapport

De fleste overflater fra 2007 - 2016. Laminatgulv i stue fra 2019/20.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under) i ett par fliser i hall.

Glipe i skjøt i kjellerstue, noe uferdig gulvflater mellom stue/kjøkken.

Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvning på 20 cm.

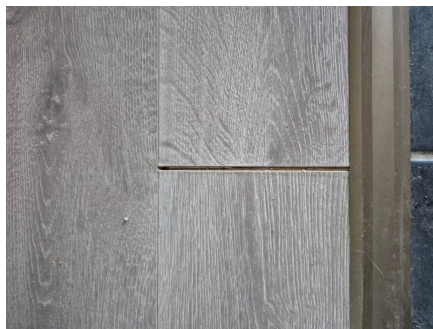
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

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.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn.

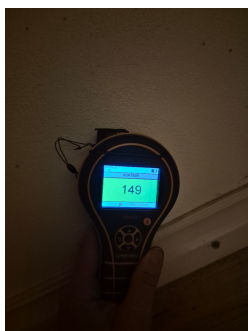
Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflate på gulv består av laminat og flis.
Overflate på vegg består av malte plater og malt mur.
Det ble foretatt hulltaking under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.



Ikke indikert noe unormale fuktverdier i murvegg.



Ikke målt noe unormale fuktverdier bunnsvill.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

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

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Dører fungerer bra, men det er noe fuktsveller i bunn av dørblad til vaskerom og enkelte dører mangler feielist.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Fuktsveller i bunn av dørbblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. ble renoverert i 2016. Arbeider med støping av gulv og belegg utført av firma. Øvrige arbeider utført på dugnad av tidligere eier og dugnad av rørlegger.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er hull i vegg etter tidligere innfestninger i dusjsonen.

Noe ufagmessig utførelse av montering av veggplater mot bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sveiseskjøten har noen sprekker.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å sveise skjøten på nytt.



Sprekk i gulvskjøt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

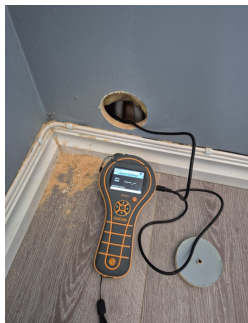
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje som ble renoverert i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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 målt 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrust og gulvet er tilnærmet flatt.

Gulvfliser er noe ujevnt lagt.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er ikke dusjing i rommet, kun badekar og derfor ikke direkte vannsøl på gulv/vegger.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vanskelig å se om mansjett ligger korrekt under klemring.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndklettørker og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger mot bad av lecablokker.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje som ble renoveret i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran, vinylbelegg og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i fliser bak skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot bad av lecablokker.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

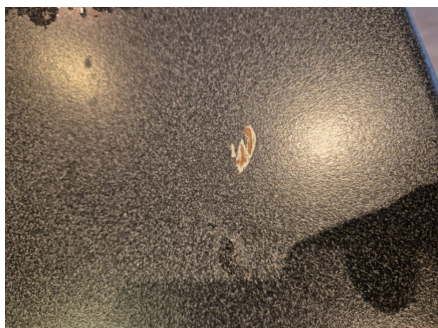
Det er påvist fuktsveller i bunnplate i benkeskap og skuff under komfyr. Liten skade i benkeplate ved siden av platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på benkeplate.



Fuktsveller i bunnskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik gjelder kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler på begge soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023 og i kjellerstue fra 2015. Begge varmepumper hadde sist service i 2025.

Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 Nytt strøminntak i 2007. Ny innmat i sikringsskap i 2006.

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

Ukjent Arbeider er utført av tidligere eier som er godkjent for arbeid i eget hus i perioden 2006 - 2018.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen samsvarserklæringer for arbeider er fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Grunnet løs ledning til høyre for utedel til varmepumper og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei Kjøpt nytt etter befaringsdato.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst.

Tilstandsrapport

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vorteplast har glidd ned fra klemlist på østsiden av bolig.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drenerledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist må festes i topp av vorteplasten for å sikre at den fungerer som tiltenkt og beskytter grunnmuren mot fukt.



Vorteplast glidd ned fra klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt. I kjeller er de fleste vegger innkledde, med unntak av bod.

Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon.

Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år.

Boligen er fundamentert på betongplate/såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i pusslaget under vinduene i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i pusslaget under kjellerstuevinduer bør utbedres.



Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På østsiden av boligen er det tilnærmet flatt med noen groper med muligheter for vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 1978

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109			109	50
Underetasje	129	32		161	
SUM	238	32			50
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, Stue 2, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Gang, Bod, Soverom 2, Soverom 3	Garasje	

Kommentar

Areal 1. etg.
Stue m/trapp: 39 m²
Stue 2: 25,5 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Gang: 4,8 m²
Bad: 5,8 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 9 m²

Areal underetasje.
Hall m/trapp: 16,7 m²
Soverom 1: 16,7 m²
Bad: 7,4 m²
Vaskerom: 6,9 m²
Kjellerstue: 21,8 m²
Gang: 8,5 m²
Bod: 14,5 m²
Soverom 2: 13 m²
Soverom 3: 11,7 m²
Garasje: 32 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert.

Underetasje:

Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod.

Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet.

Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang.

Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp.

Merknad:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2023 og servicer på varmepumper i 2025.

Utbedret lekkasje fra terrasse i 2024/25. Pågående arbeider med pussing av mur.

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	223	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør
	Jostein Myrland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	307	32		0	1026.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagstuveien 1 B

Hjemmelshaver

Raaen Jane Wahlstrøm, Myrland Jostein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 570 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.08.1977	Opprinnelige tegninger: 02.08.1977. Tilbygg tegninger: 18.08.2006.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.1979	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 20.08.1979.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.08.2025	Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra disponibelt rom til stue i underetasjen og overbygd terrasse i boligens første etasje til stue, datert 15.08.2025.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	02.05.2025	
3	02.05.2025	
4	07.05.2025	
5	07.05.2025	
6	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ1560>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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