

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Granheimveien 2 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1773

Referansenummer: TN3628

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster 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[Takstsenster]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 1. etasje og kjeller, oppført i 1980. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, og verksted.

Det har blitt utført oppgraderinger og endringer, blant annet ny takteking i 2007, bad og utvendige dører i 2017, kjøkken, innvendige dører, overflater, varmepumpe og vinduer i stue/kjøkken i 2019, og oppgraderinger av elektrisk anlegg i deler av boligen. Samtidig fremstår flere bygningsdeler fortsatt i hovedsak som originale eller av eldre dato.

Det er også påvist forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende tilfredsstillende rømningsforhold fra kjellerrom, behov for oppfølging av radon, manglende rekkverk enkelte steder, samt forhold knyttet til snøras fra tak.

Ved befaring ble det observert 5-6 maur i stue ved terrassedør. Det er satt ut maurfeller ved kjøkken og på bad. Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder og byggemåte, men med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøper bør påregne kostnader til utbedringer og generelt vedlikehold over tid. Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da bygningen ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007. Snøfangere er montert på tak over terrasse og inngangsparti. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledningsbord mot terrassen ble skiftet i 2017. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i trapperom. Loftet er isolert med mineralull, etterisolert over stue/kjøkken, Det er lufting gjennom gesimser. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019 i stue/kjøkken. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller og på soverommene i 1. etasje, samt blyglass på toalettrom og et soverom i 1. etasje. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt dobbel skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Malt kjellerdør av tre fra byggeår. Terrasse på 19 m<sup>2</sup> (7,55 x 2,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående PCV rekkverk.

Platting på 44,5 m<sup>2</sup> (5,38 x 8,27) i enden av gårdsplass. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Enkelte terrassebord er slitte og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden. Utvendig betongtrapp med skifer i trinn til inngangsparti. Støpt betongtrapp til kjeller. Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis. Vegger har tapet, malt strie, malt trepanel og malte panelplater. Tak har malt MDF-panel og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Boligen er i dag oppvarmet med varmepumpe og elektrisk oppvarming. Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for komfort ved strømbrudd. Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og parkett i oppholdsrom. Vegger av pusset lecablokker. Murens innside er påført bituminøst/asfaltbasert belegget og deretter innforede vegger. Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % på baksiden av panelplate da det ikke var bunnsvill i område ved hulltakingen. Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble utvidet og renoverert i 2017 av fagfolk. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør. Inneholder vaskeromsinnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har ikke sluk, men det er glipe under vegg mot bad som har sluk. Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører. Fuktmåling er foretatt i svill mot bad uten å påvise unormale forhold.

Eldre bad i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er fliser på vegg og trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske kabler. Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.

# Beskrivelse av eiendommen

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom.  
Siden dusjhjørne går mot yttervegger er fuktmåling er foretatt fra svill bak servanten, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy med heltre benkeplate.  
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt montert.  
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut av vegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegg og malt MDF-panel i himling.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.  
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Kjølerom er bygget som et rom-i-rommet og har tregulv, trepanel på vegg og i himling.  
Det er montert Norcool kjøleaggregat på vegg.  
Avløp og utlufting ført til vaskerom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er hovedsakelig utført i kobberør fra byggeår. I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken er det etablert nyere vannrør. Plast/rørørrørsystem med samlestock i himling i vaskerom og rør opp til bad.  
Stoppekran er plassert bak vaskeromsinnredning.  
Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.  
Stakeluke bak vaskeromsinnredning.  
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentilener i vegg.  
Boligen varmes opp av strøm.  
Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019.  
Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje.  
Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone.  
Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i vaskerom.  
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjellergang.  
Anlegg fungerer bra ifølge eier.  
Sikringsskap er plassert på toalettrom.  
Sikringer består av 15 automatsikringer og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Ifølge eier ble boligen redrenert i 1983 med profilert/rillet grunnmursplast mot grunnmur med topplatt/pusslag, og det er fylt på med drenerende masser inntil.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning  
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker, og dels lettbetongblokker.  
Utvendig pusset og malt.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra gårds plass og bort fra bygning.

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

## Verksted/garasje - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater fra byggeår, teknet med dobbelkrummet betongstein fra 2007.  
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.  
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.  
Taktypen består av valmtak med takstoler av tre.  
Malte trevinduer fra byggeår med koblede glass.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.  
Leddport av stål fra 2019 med elektrisk portåpner.  
Malt ytterdør i tre.  
Malt leddport av tre til garasje.  
Overbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.  
Stående malt rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har belegg og spongulv.  
Vegger og himling har trepanel.  
Det er montert vedovn i det midterste rommet.  
Elementpipe fra byggeår med pusslag.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med ringmur og støpt betongplate mot grunn.  
Det er etablert ventiler i ringmur for ventilasjon av hulrom i gulvkonstruksjonen.  
Bygget ligger i bunn av skrått terreng fra vest, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er endringer i rominndeling i forhold til godkjente tegninger.

#### 1. etasje:

Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet. Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

#### Kjeller:

Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig.

Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringsstidspunktet.

### Verksted/garasje

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

Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport.

Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

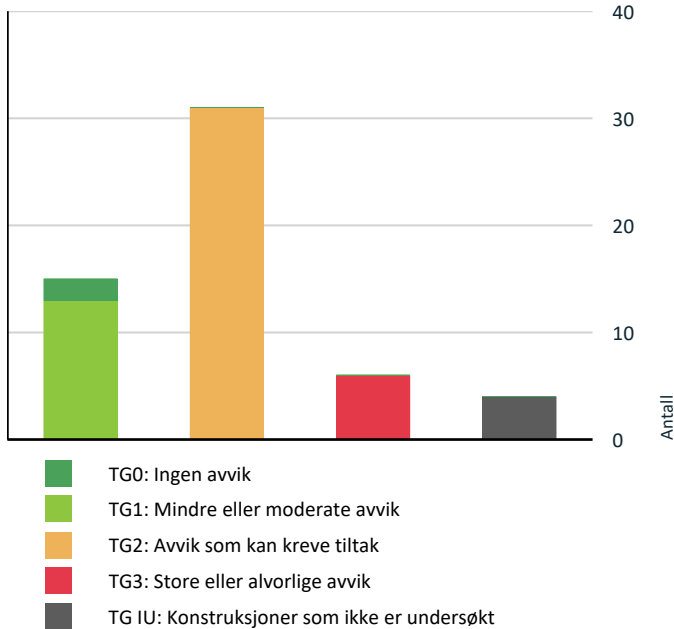
### Garasje

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

Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidesdør, en vanlig og en større garasjeport.

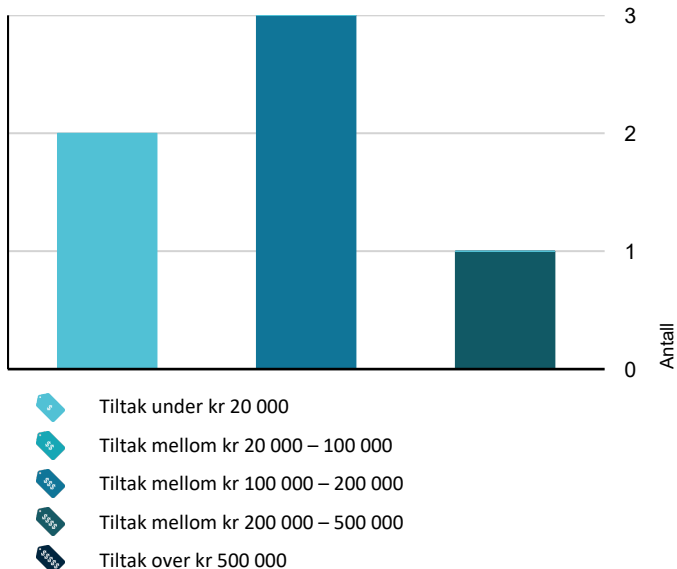
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 1980. 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

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt høydeforskjell på -3 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fra sluk og midten av gulv er det svakt fall mot yttervegg under vask og til døråpning.

Det er hullyd under flere av gulvflisene.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Vindu er plassert i våtsone til dusj. Avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Aggregatet fungerer ikke. Det er ikke videre undersøkt om aggregat kan repareres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

### ! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

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

### ! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En luftehatt på taket har avflasket belegg.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningsbordene er kuttet rett i bunn. Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Enkelte kledningsbord på husvegg og levegg til terrasse har råteskader i bunn, og kledningsbord til siden for inngangsparti og bakside har glipper mot vegg.

Belisting til eldre vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

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

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis er det liten eller ingen utlufting nede ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot rupanel.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det ble påvist eldre skjolder på undertak som er fra før ny takteking.

### ! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist flere glassruter som er punkterte og utvendig værslitte.

### ! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på kjellerdør som er av eldre dato med eldre/slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

### ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller har en del avskallinger og sprekker.

Tretrapp fra terrasse med lokale slagskader i nedre kant av trinnene.

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 m på soverom 1.

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

### ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og skjevheter i trinn. Slitasjen fremstår som overfladisk og aldersrelatert.

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

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber fra byggeår er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer på soverom i kjeller.

På soverom 1 i 1. etasje er det etablert en friskluftsventil plassert bak garderobeskap, noe som begrenser luftgjennomstrømningen når skapet er lukket.



## Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



## Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er anbefalt ved renovering av kjøkken og montering av nye vannrør.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis har topplatt løsnet fra veggen, og grunnmursplasten har sunket noe i forhold til pusslaget i topp.

Synlige saltutslag i kjeller indikerer fukttransport i mur. Forholdet ses i sammenheng med manglende fuksperre mot grunn og mulig redusert dreneringseffekt, og gir økt risiko for fuktproblematikk over tid.

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

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



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slukrist under kabinett var for godt festet til at det kunne åpnes på befaring, og er ikke videre inspisert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom


[Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Vinduer i soverom i kjeller er for små for rømning.

Radonmålinger er foretatt og det ble målt høye verdier. Det ble i ettertid utført tiltak med lufting i veggkonstruksjon i kjeller. Ingen radonmåling er foretatt etter tiltakene. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen og inngangspartiet.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Verksted/garasje

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaksplatene fremstår i dårlig stand som følge av fukt påkjønning over tid.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet i front av vedovn.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

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

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

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

#### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører med værslitt treverk og ytterdør går tregt.

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

Det er avvik:

Rekkverk er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater fremstår grove og slitte.

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

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

Det mangler ventilasjon i det midterste rommet.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.


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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1980

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Eier

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007.

Siden taket (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.

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.

Snøfangere er montert på tak over terrasse og inngangsparti.

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: 2007

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag - 2

#### Beskrivelse

Luftehatt av plastbelagt/lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En luftehatt på taket har avflasket belegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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



Avflasset belegg.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledningsbord mot terrassen ble skiftet i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbordene er kuttet rett i bunn. Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Enkelte kledningsbord på husvegg og levegg til terrasse har råteskader i bunn, og kledningsbord til siden for inngangsparti og bakside har glipper mot vegg. Belistning til eldre vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadde kledningsbord bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

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

Manglende glippe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

Det anbefales å etablere en glippe mellom kledning og vannbrett.

# Tilstandsrapport



Råte i kledningsbord.



Glippe mot vegg.



Kledning kappet rett og ingen lufting i nedre del.



Kledningsbord ført helt ned til beslag.

## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i trapperom. Loftet er isolert med mineralull, etterisolert over stue/kjøkken, Det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det liten eller ingen utlufting nede ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot rupanel. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det ble påvist eldre skjolder på undertak som er fra før ny takteking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Isolasjonen bør trekkes noe tilbake i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

# Tilstandsrapport



Lite luft i nedre del.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019 i stue/kjøkken.  
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller og på soverommene i 1. etasje, samt blyglass på toalettrom og et soverom i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere glassruter som er punkterte og utvendig værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Punktert glass.



Værslitt vindu.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.  
Malt dobbel skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Malt kjellerdør av tre fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på kjellerdør som er av eldre dato med eldre/slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjellerdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på 19 m<sup>2</sup> (7,55 x 2,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående PCV rekkverk.

Platting på 44,5 m<sup>2</sup> (5,38 x 8,27) i enden av gårdsplass. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Enkelte terrassebord er slitte og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn til inngangsparti.

Støpt betongtrap til kjeller.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller har en del avskallinger og sprekker.

Tretrapp fra terrasse med lokale slagskader i nedre kant av trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene anbefales utbedret med lokal reparasjon av betong og overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning som følge av fukt- og frostpåvirkning. Ved manglende oppfølging kan skadene utvikle seg over tid.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.  
Vegger har tapet, malt strie, malt trepanel og malte panelplater.  
Tak har malt MDF-panel og malt trepanel.

Overflater i 1. etasje pusset opp i 2019.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Gulv mot grunn av betong.  
Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom 1 i 1. etasje, samt soverom og gang i kjeller. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i de fleste gulvene innenfor ca.  $\pm 7$  mm - normalt iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 m på soverom 1.

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Målt fra 4,4 cm mot yttervegg...



...til 5,8 cm, 2 meter inn i rommet.

### TG IU Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Boligen er i dag oppvarmet med varmepumpe og elektrisk oppvarming. Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for komfort ved strømbrydd.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og parkett i oppholdsrom.

Vegger av pusset lecablokker. Murens innside er påført bituminøst/asfaltbasert belegg og deretter innforede vegger.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % på baksiden av panelplate da det ikke var bunnsvill i område ved hulltakingen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Målt noe høye fuktverdier ved hulltaking.



Synlig saltutslag og indikert høye fuktverdier.

## TG 10 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Blindkjeller er kun innsisert med kamera da åpning er tildekket med utedel til varmepumpe.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og skjevheter i trinn. Slitasjen fremstår som overfladisk og aldersrelatert.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for overflatebehandling og justering av trinn. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasjen kunne øke over tid og påvirke komfort og bruk.



Bruksslitasje i trinn.



Målt 4 cm skjevheter i trinn.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

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

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble utvidet og renovert i 2017 av fagfolk.

# Tilstandsrapport

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Det ble lagt ny slukmansjekk og membran i sluk etter en lekkasje som ble utbedret i 2026. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.  
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.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt høydeforskjell på -3 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fra sluk og midten av gulv er det svakt fall mot yttervegg under vask og til døråpning.  
Det er hulllyd under flere av gulvflisene.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk og motfall blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Hullyd 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 kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Målt fra 5,7 cm ved dusjkabinett (målt samme ved sluk)...



...til 6,0 cm ved døråpning, som er et motfall på 3 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrist under kabinett var for godt festet til at det kunne åpnes på befaring, og er ikke videre inspisert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk under kabinett.



Sluk under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å etablere en drengsspalte. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen drensspalte under toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ⚠ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det ble ikke indikert fukt ved bruk av overflateindikator.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

## KJELLER > VASKEROM

### ⚠ TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør.

Inneholder vaskerommsinnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har ikke sluk, men det er glipe under vegg mot bad som har sluk.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



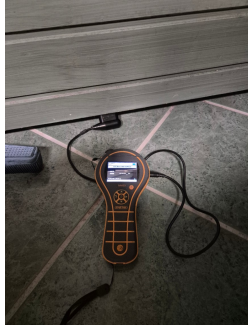
## KJELLER > VASKEROM

### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i svill mot bad uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Eldre bad i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.  
Det er fliser på vegg og trepanel i himling.  
Flislagt gulv med elektriske kabler.  
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.  
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsone til dusj. Avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsopp-skader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



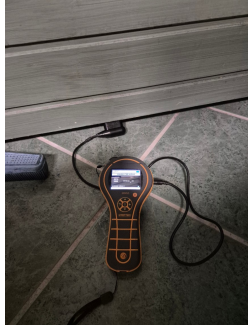
## KJELLER > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Siden dusjhjørne går mot yttervegg er fuktmåling er foretatt fra svill bak servanten, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er anbefalt ved renoivering av kjøkken og montering av nye vannrør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut av vegg. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegg og malt MDF-panel i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjølerom er bygget som et rom-i-rommet og har tregulv, trepanel på vegg og i himling. Noe misfarging/søl på gulv, men ikke målt noe unormalt med fukt i treverk på befaring.

## KJELLER > KJØLEROM

### TG 3 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Det er montert Norcool kjøleaggregat på vegg. Avløp og utlufting ført til vaskerom. Støvfiltre må påregnes rengjøres hver 3. mnd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Aggregatet fungerer ikke. Det er ikke videre undersøkt om aggregat kan repareres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig for å avklare om kjøleaggregatet kan repareres. Dersom utbedring ikke er mulig eller økonomisk forsvarlig, må aggregatet skiftes ut. Uten fungerende aggregat kan kjølerommet ikke benyttes som kjølerom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i boligen er hovedsakelig utført i kobberør fra byggeår. I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken er det etablert nyere vannrør. Plast/rør-i-rør system med samlestokk i himling i vaskerom og rør opp til bad. Stoppekran er plassert bak vaskeromsinnredning.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber fra byggeår er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

#### Konsekvens/tiltak

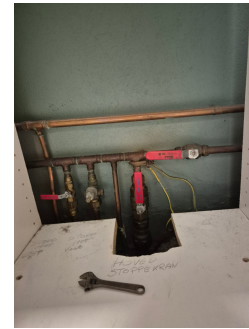
# Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.



Samlestokk.



Stoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Stakeluke bak vaskeromsinnredning.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



Stakeluke.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer på soverom i kjeller.

På soverom 1 i 1. etasje er det etablert en friskluftsentil plassert bak garderobeskap, noe som begrenser luftgjennomstrømningen når skapet er lukket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

## TG 10 Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019.  
Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje.  
Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i vaskerom.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

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.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjellergang.  
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på toalettrom.

Sikringer består av 15 automatsikringer og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.

**1980 Anlegg i 1. etasje ble skiftet ut i 2019 ifølge eier. En del av el-anlegget i kjelleretasjen er eldre.**

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

**Ja Samtlige arbeider siden byggeår er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Grunnet alder på deler av el-anlegget, skade på stikkontakt i kjeller, manglende dokumentasjon på el-anlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

**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.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Skadet stikkontakt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Ifølge eier ble boligen redrenert i 1983 med profilert/rillet grunnmursplast mot grunnmur med topplis/pusslag, og det er fylt på med drenerende masser inntil.

Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og føres bort fra bygning.

**Årstall:** 1983

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis har topplis løsnet fra veggen, og grunnmursplasten har sunket noe i forhold til pusslaget i topp.

Synlige saltutslag i kjeller indikerer fukttransport i mur. Forholdet ses i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn og mulig redusert dreneringseffekt, og gir økt risiko for fuktproblematikk over tid.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Grunnmursplast glidd ned fra pusslag.



Løsnet topplis.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker, og dels lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sprekk i mur mot bod fra vaskerom.



Sprekker i pusslag mot gårdsplass i vaskerom.



Sprekk i overgang mot tilbygget stue.

## TG 2 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra gårdsplass og bort fra bygning.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

# Tilstandsrapport



Flatt terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i soverom i kjeller er for små for rømning.

Radonmålinger er foretatt og det ble målt høye verdier. Det ble i ettertid utført tiltak med lufting i veggkonstruksjon i kjeller. Ingen radonmåling er foretatt etter tiltakene. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen og inngangspartiet.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trapp til terrasse og inngangsparti for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

# Tilstandsrapport



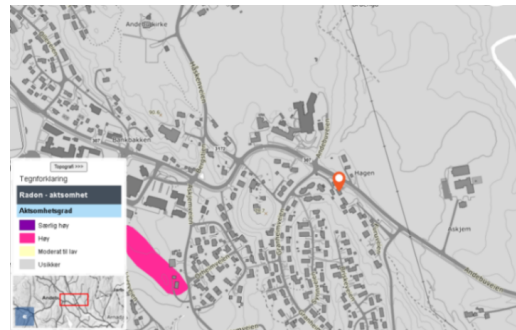
Mangler rekkverk.



Lavere rekkverk enn dagens krav.



Ikke montert snøfangere.



Radonkart.



## VERKSTED/GARASJE



**Byggeår**  
1993

**Anvendelse**  
Standard  
**Vedlikehold**

**Kommentar**  
Årstall ifølge Ambitia.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

## Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater fra byggeår, tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007.

## Vurdering av avvik:

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

Undertaksplatene fremstår i dårlig stand som følge av fuktpåkjenning over tid.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting eller omfattende utbedring av undertaksplatene må vurderes / bør påregnes.

Som følge av alder og påvist fuktpåvirkning vurderes undertaket å gi økt risiko for vanninntrengning, som over tid kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Skjolder og soppdannelser på undertak.



Skadet undertak.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Eldet beslag.



Skade på takrenne.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 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 ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taktypen består av valmtak med takstoler av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himlingen for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeår med koblede glass.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Leddport av stål fra 2019 med elektrisk portåpner.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malt ytterdør i tre.  
Malt leddport av tre til garasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører med værslitt treverk og ytterdør går tregt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Overbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.  
Stående malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk har behov for vedlikehold for å forlenge levetiden.



Værslitt rekkverk.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvene har belegg og spongulv.  
Vegger og himling har trepanel.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Enkelte overflater fremstår grove og slitte.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader og fungerer til dagens bruk. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er montert vedovn i det midterste rommet.

Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet i front av vedovn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i det midterste rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i det midterste rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

## TOMTEFORHOLD

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt betongplate mot grunn.

Det er etablert ventiler i ringmur for ventilasjon av hulrom i gulvkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Bygget ligger i bunn av skrått terreng fra vest, 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevann må holdes under kontroll. Etablering av avskjæringsrenner eller liknende kan vurderes i område mellom skråning og bygningen.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidpunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

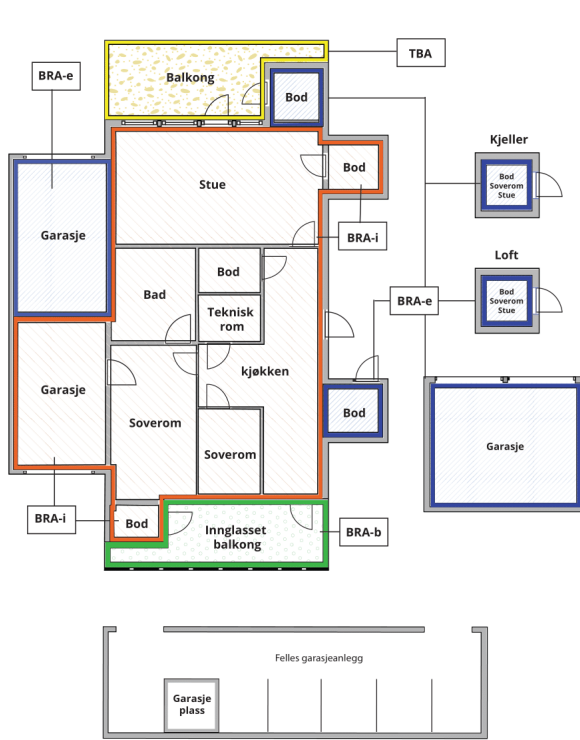
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	102			102	64
Kjeller	87			87	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, soverom 1, trapperom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, vaskerom, bad, kjølerom, hobbyrom, soverom		

### Kommentar

Areal 1. etasje:  
Entré: 2,4 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,2 m<sup>2</sup>  
Gang: 5,3 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 56,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 9,7 m<sup>2</sup>  
Trapperom: 3,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 11,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 9,5 m<sup>2</sup>

Areal kjeller:  
Gang m/trapp: 16,5 m<sup>2</sup>  
Bod: 10,5 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 14,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,3 m<sup>2</sup>  
Kjølerom: 4,7 m<sup>2</sup>  
Hobbyrom: 9,6 m<sup>2</sup>  
Soverom: 22,2 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endringer i rominndeling i forhold til godkjente tegninger.

1. etasje:

Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet.  
Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

Kjeller:

Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig.  
Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Verksted/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		59		59	3
<b>SUM</b>		<b>59</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod/arbeidsrom, oppholdsrom, bod/verksted, garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport.

Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, garasje 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidedør, en vanlig og en større garasjeport.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Roy Hansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	51		0	2257.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Granheimveien 2

### Hjemmelshaver

Hansen Lise Møyland, Hansen Roy

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1980

### Kommentar

Oppført ca. samtidig som bolig.

### Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittliggende garasje på totalt 49 m<sup>2</sup>.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

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

Taktypen består av valmtak, undertak av rupanel som er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007.

To leddporter av stål fra 2019 med elektrisk portåpnere.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

**Granheimveien 2, 3158 ANDEBU**

Dato for energimerking

**23.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-286083**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**163596725**

Gårdsnummer

**216**

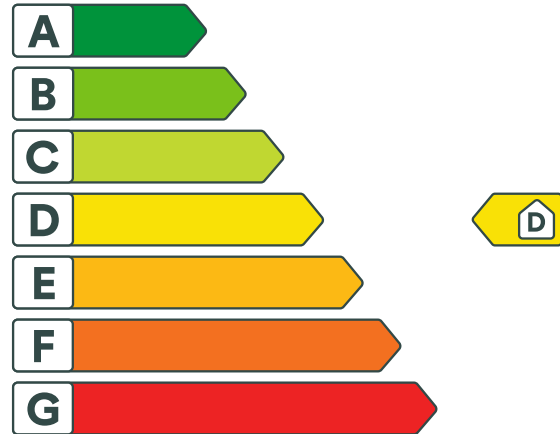
Bruksnummer

**51**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1980**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**189,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**163,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**208,26 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**209,63 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**34 169 kWh**



## Granheimveien 2, 3158 ANDEBU



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Granheimveien 2, 3158 ANDEBU



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøl - 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 varmelementer 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 18: 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 19: 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>