

Tilstandsrapport



Enebolig



Høyjordveien 310, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 208, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 21210-13461

Referansenummer: TX1584

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverveier | Vettvid | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på to plan og med kjelleretasje opprinnelig oppført i 1958 og har senere blitt tilbygget i 2007 og i 2012.

Det medfølger en dobbelgarasje og et uthus over to plan på eiendommen.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, restaurert og påbygget. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av hollandsk glasert tegltaksteinen.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Taktekkingen er fra 2007 og 2012 på tilbygget del.

Nedløp og beslag består av stål.

Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Heldekkende pipebeslag og stigeutrinn for feier.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Byttet kledning i 2007, og kledning fra 2012 på tilbygget del.

Etterisolert utvendig med 5 cm og montert GU-gips vindsperre.

Kledning er av normal kvalitet.

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer.

Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg.

Saltakkonstruksjonen over tilbyggene fra 2007 og 2012 er utført med taksperrer.

Tilbygget fra 2007 har en etablert luftespalte på ca. 3 cm samt ventilasjon gjennom gesims, noe som bidrar til god gjennomlufting av takkonstruksjonen.

Tilbygget fra 2012 er utstyrt med et diffusjonsåpent undertak, som gjør at fukt kan slippe ut og dermed minsker faren for kondens. Adkomst til loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang som er fra 2012.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stue, bad og entré i 1. etg. og hovedsoverom 2. etg. fra 2012.

Takvindu montert i 2012.

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt fra 2007 til inngang og kjeller.

Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 til kjøkken.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012 fra soverom.

Overbygget balkong på ca. 10 m² med utgang fra soverom i 2. etg.

Terrassebord av massivt tre av typen Almedrillo.

Beslagsløsning på undersiden som leder regnvann til takrenne.

Malt stående rekkverk på 1 meter.

Markise fra 1998 under balkongen for solskærming til stue.

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti.

Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og flis. Originalt tregulv dekket med teppe i 2. etg. på soverom og sponplater under tepper på hovedsoverom og loftstue.

Vegger har malte plater, tapet og trepanel.

Tak har malte plater og malt trepanel med downlights.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2021.

Luftkanal i pipeløp.

Peis i stue fra 2012 og liten vedovn byttet i 2022.

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

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2.

Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Plassbygget tretrapp til kjelleretasje.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg delvis renoveret i 2016. Arbeider utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS.

Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse.

Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappe.

Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett.

Vegger er kledd med panel.

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

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjellernedgang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad i 2.etasje fra 2015.

Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone 10 mm.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist i dusjsone på 30 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Eier opplyser om underliggende membran med fall til sluk.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Drensåpning i på vegg mot gulv i dusjsone.

Eier opplyser dette ble etablert for å synliggjøre en evt lekkasje fra skjulte rørboblinger i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller.

Utført på egeninnsats av eier og faglært på dugnad.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner hindrer tilgang. Veggene er av murkonstruksjon.
Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved visuell besiktigelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Vegårdshei trevare med skrog og profilerte fronter i MDF og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Corian benkeplate rundt platetopp.
Flislagt over benkeplate.
Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.

Det er flislagt gulv og parkett.
Vegger har malte flater.
Panel med downlights i himling

Kjøkkenet har normal bruksslitasje
Benkeplate kan påregnes noe vedlikehold.
Den integrerte kaffemaskinen er defekt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert innenfor soverom i kjeller med lekkasjevannsrør koblet til avløp.
Det er kobberrør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberrør.
Innvendig avløp er av plast. Stakeluke ved rørskap.
Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Separat luftekanal i pipeløp.
I soverommet i kjeller er det montert et Mitsubishi miniventilasjonsanlegg i 2019 for god luftkvalitet.
Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i hall, termostatstyrte varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel.
Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app.
Veggmonteerte panelovner.
Peis i stue og vedovn i liten stue.
Varmtvannstanken er på 194 liter.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Det er varmepumpe fra 2022, sist service i 2024.
Sentralstøvsuger fra 2007, opplyses å fungere normalt.
Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen fra 2007.
Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
Montert el-billader og smart termostater i 2023.
Samsvarserklæringer på el-anlegg i boligmappa. Eier er elektroitallatør.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Begrenset kontrollmulighet.
Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007.
Byttet drenspapp, drenerende masser og drencrør.
Vegg mot nord / gårdsplass ble ikke drenert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann.
Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra ca. 1980.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger på opprinnelig bygg fra 24.01.1948 som ikke lenger stemmer med dagens bruk.
Tegninger i forbindelse med tilbygg datert 02.01.2012 stemmer med dagens bruk.

Ingen oppdaterte plantegninger for kjeller.
Rom i kjeller som i dag brukes som soverom ble 06.03.2025 innvilget bruksenring fra tilleggsdel til hoveddel og kan benyttes som oppholdsrom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- To enkle porter er erstattet med én dobbel port på østre fasade. Fasadetegningen stemmer derfor ikke med dagens bruk.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fasadetegninger datert 17.10.1989 stemmer med dagens bruk.

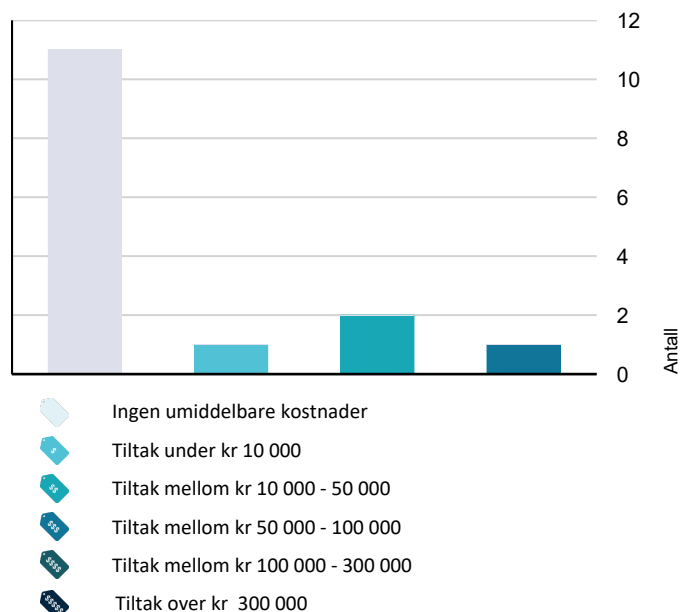
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt vegger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1958

Anvendelse

Enebolig på 2 plan og kjeller

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Årstall ifølge skyldtelsforretning

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg/Modernisering	Tilbygget over to etasjer mot sør - kjeller, kjøkken og bad, og samtidig utvendige arbeider med etterisolering, kledning, nye vinduer, ny takteking på hele bolig. Drenert øst og sørvegg. Full renovering av det elektriske anlegget. Byttet innerdører 1. etg. Nytt vannfordelerskap.
2008	Modernisering	Byttet kloakk og vannrør ut til septiktank. Renovert bad i kjeller. Drenert vestvegg.
2012	Tilbygg/Modernisering	Tilbygget over to etasjer stue og soverom. Byttet innerdører 2. etg.
2015	Modernisering	Nytt bad i 2. etg.
2016	Modernisering	Renovert bad og entre 1. etg.
2019	Modernisering	2019-2020: Oppholdsrom i kjeller gulv,vegg og tak
2021	Modernisering	Renovert pipe
2022	Modernisering	Modernisering: installert Fujitsu varmepumpe
2023	Modernisering	Installert Smart termostater

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av hollandsk glasert tegltaksteinen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.
Taktekingen er fra 2007 og 2012 på tilbygget del.

På grunn av HMS-hensyn og sikkerhetsvurderinger ble taket kun besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.

Tilstandsrapport

Taknedløp koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.
Heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier.

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

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

Vurdering av avvik:

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

Takvinkelen samt glatt takstein tilsier krav om snøfangere iht dagens forskrift.

Forskriften henviser til Sintef Byggforsk: Takvinkler over 27 grader krever snøfangere uavhengig av taksteintype.

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere på taket kan føre til økt risiko for person- og materielle skader. Snø og is kan skli ukontrollert fra takflaten og medføre fare for forbigående personer, husdyr eller biler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Gjelder snøfangere på tilbygg fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Byttet kledning i 2007, og kledning fra 2012 på tilbygget del.

Etterisolert utvendig med 5 cm og montert GU-gips vindsperre.

Kledning er av normal kvalitet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer.

Konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsbord og veggventil på østvegg.

Det er noe trangt og begrenset bevegelsesmulighet, samt manglende gangbane for full besiktigelse av loftet.

Vurderingen gjort ut fra tilgjengelig del og informasjon fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert eldre fuktskjolder i undertak / rupanel.

Det er eldre type dampsperre, og det ble observert brudd med spikerhull mot underliggende himling.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.
Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjonen over tilbyggene fra 2007 og 2012 er utført med taksperrer.
Tilbygget fra 2007 har en etablert luftespalte på ca. 3 cm samt ventilasjon gjennom gesims, noe som bidrar til god gjennomlufting av takkonstruksjonen.
Tilbygget fra 2012 er utstyrt med et diffusjonsåpent undertak, som gjør at fukt kan slippe ut og dermed minsker faren for kondens.
Adkomst til loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang som er fra 2012.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Vinduer i stue, bad og entré i 1. etg. og hovedsoverom 2. etg. fra 2012.
Takkvindu montert i 2012.

Flere lister rundt vinduer blir skiftet etter befarings.
Enkelte vinduer i kjeller kan med fordel pusses rundt for å dekke til byggsaumet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i
boligmappa

TG 1 Dører

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt fra 2007 til inngang og kjeller.
Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 til kjøkken.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012 fra soverom.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca. 10 m² med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord av massivt tre av typen Almedrillo.
Beslagløsning på undersiden som leder regnvann til takrenne.
Malt stående rekkverk på 1 meter.

Markise fra 1998 under balkongen for solskærming til stue.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong ved inngangsparti.
Trapp i massivt tre av typen Almedrillo fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag fra trapper, uten at det er etablert rekkverk. Dette utgjør et sikkerhetsavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å hindre fallulykker. Rekkverket bør ha en høyde på minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett og flis. Originalt tregulv dekket med teppe i 2. etg. på soverom og sponplater under teppe på hovedsoverom og loftstue. Vegger har malte plater, tapet og trepanel.

Tak har malte plater og malt trepanel med downlights.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje og stedvis glipper mellom skjøter på parkettgulv 1. etasje.

Gliper i teppeskjøt i gang i 2. etg.

Sprekker i tapet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitte gulvflater.



Sprekker i tapet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell i gang 2. etg.

-Det ble målt totalt 10 mm høydeforskjell på kontor/soverom 2. etg.

-Det ble målt totalt 15 mm høydeforskjell i stue, samt lokalt retningsavvik innenfor 2 m lengde på 13 mm.

-Det ble målt totalt 8 mm høydeforskjell gang 1. etg.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I kjeller er det montert mitsubishi miniventilasjonsanlegg. Enheten skifter effektivt ut luften i huset, og er dermed en gunstig måte for å bekjempe radon i innemiljøet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør 2021.

Luftekanal i pipeløp.

Peis i stue fra 2012 og liten vedovn byttet i 2022.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har malt trepanel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,2.

Rom med parkett og utforede vegger er fra ca. 2015.

Treverk bør ha et fuktinnhold under 15 vektprosent for å unngå risiko for fuktrelaterte skader. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent i kombinasjon med gunstige temperaturforhold (0–40 °C), øker faren for utvikling av råtesopp. Muggsopp og andre mikroorganismer kan også utvikle seg i fuktige miljøer med organisk materiale.

Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering og tettesjikt for å forhindre fuktinntrengning i grunnmuren. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette gi grunnlag for mugg- og råteskader i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert saltutslag på synlig kjellermur og indikert høye fuktverdier/forskjeller.

Kapillært fuktoppsug fra byggegrunn er påregnelig der det ikke er etablert fuktsperre. Fuktoppsug er derfor naturlig i eldre kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan ikke utelukkes utbedringer og oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjellertrapp

Plassbygget tretrapp til kjelleretasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som går på sikkerhet tilstandsvurderes iht dagens forskriftskrav etter gjeldende retningslinjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

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.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg delvis renoveret i 2016. Arbeider utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har malt panel med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er montert panel på vegger. Det er registrert naturlige sprekker i panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting til fuktbestandige materialer som er egnet for bruk i våtrom, men våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Registrert høydeforskjell på 9 mm fra foran dusjkabinett - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm.

Det var ikke mulig å måle høydeforskjellen fra slukrist grunnet dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Dårlig fall på baderomsgulvet kan føre til vannopphopning, slik at vannet ikke renner naturlig til sluket.
I verste fall kan vannet trekke ut fra baderommet og forårsake vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Membran og tettesjikt vegger

Vegger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke etablert membran i våtzone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstillende krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulv med dokumentert utførelse.

Eier opplyser om dokumentasjon i boligmappe.

Sluket ble forlenget med slukforlenger og ny mansjett.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellernedgang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad i 2. etasje fra 2015.

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

Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Utført av utført av Murmester Dag Arne Nilsen AS, Fevang Rør og Montering AS, og Protan Tak AS

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt trepanel. Taket har panel med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone 10 mm.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist i dusjsone på 30 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om underliggende membran med fall til sluk.

Det er registrert hulllyd under enkelte fliser.

Ingen tegn til bom, løse fliser, riss eller sprekkdannelse i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Drensåpning i på vegg mot gulv i dusjsone.

Eier opplyser dette ble etablert for å synliggjøre en evt lekkasje fra skjulte rørkoblinger i vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

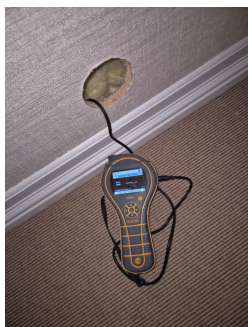
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i kjeller.

Utført på egeninnsats av eier og faglært på dugnad.

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

Dokumentasjon på utførelsen ligger i boligmappa.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Registrert tilfredsstillende høydeforskjell gulv ved terskel - slukrist på 34 mm. Krav / anbefaling min. 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Ujevnt fall til sluk. Sluk plassert midt på gulvet, og ikke i dusjens nedslagsfeltet. Dette for å håndtere evt. lekkasje fra vaskemaskin ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved at sluket ikke er plassert i dusjsonen, utsettes større deler av gulvet for unødvendig fuktbelastning ved dusjing. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader dersom membranløsningen ikke er fagmessig utført.

Det anbefales montering av dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i boligmappa.

Vurdering av avvik:

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

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner hindrer tilgang. Veggene er av murkonstruksjon.
Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved visuell besiktigelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Vegårdshei trevare med skrog og profilerte fronter i mdf og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Corian benkeplate rundt platetopp.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

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

Det er flislagt gulv og parkett.

Vegger har malte flater.

Panel med downlights i himling

Kjøkkenet har normal bruksslitasje

Benkeplate kan påregnes noe vedlikehold.

Den integrerte kaffemaskinen er defekt.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

TEKNISKE INSTALLASJONER

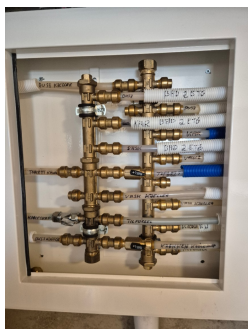
Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert innenfor soverom i kjeller med lekkasjevannsrør koblet til avløp.

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Vannledninger - 2

Det er kobberrør til bad i 1. etg av eldre dato. Dette gjelder kun ca. mellom 5-10 meter kobberrør.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke ved rørskap.

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstill: 2009

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Separat luftekanal i pipeløp.

I soverommet i kjeller er det montert et Mitsubishi miniventilasjonsanlegg i 2019 for god luftkvalitet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 200 liters trykktank fra 1977, plassert i kjeller.

Årstill: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i hall, termostatstyrte varmekabler i entré, hall, kjellersoverom, kjellerstue, kjøkken og tilbygget stuedel.

Varmekablene i 1. etg. og bad i 2. etg. kan styres fra app.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue og vedovn i liten stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er varmepumpe fra 2022, sist service i 2024.

Sentralstøvsuger fra 2007, opplyses å fungere normalt.

TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er hovedsakelig skjult el- anlegg i boligen fra 2007.
Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
Montert el-billader og smart termostater i 2023.
Samsvarserklæringer på el-anlegg i boligmappa. Eier er elektointallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 El-anlegg utskiftet fra 2007 til 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av eier som er godkjent for arbeid i eget hus.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Ca. 2019, eier har ikke kontrollrapport. Det opplyses om det ikke ble avdekket avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

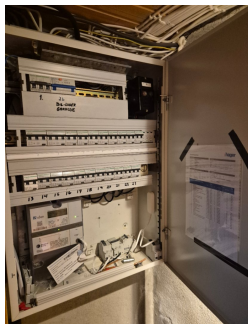
Inntak og sikringsskap

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?
Nei

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. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble utført drenering rundt deler av boligen i 2007.
Byttet drenspapp, drenerende masser og drenerør.
Vegg mot nord / gårdsplass ble ikke drenert.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke registrert en helhetlig drenering rundt hele bygningskroppen. En tilfredsstillende drenering må være helhetlig og være avsluttet over terreng. Det ble stedvis registrert saltutslag, forvitret maling/murpuss, og merker etter fukt. Særlig ved hjørne ved betongtrapp til inngangsparti og kjellertrapp.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen.

Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på nyere del og av betong med sparestein på opprinnelig del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

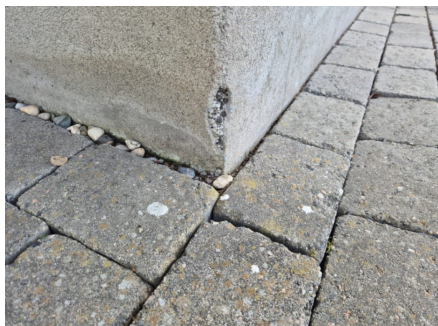
Riss og sprekker i pusslaget kan føre til at nedbrytende stoffer lettere trenger inn i betongen. Dette kan bidra til en nedbrytning/forvitring av muren på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Sprekker/riss bør tettes og overvåkes over tid.



Løs puss på hjørne og synlig lecablokk.



Synlig sprekk i pusslag.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

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 hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008 til borrevann.

Stikkledninger for utendørs bruk av type PE-rør har en anbefalt brukstid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon i boligmappa

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank av betong er etablert. Normal forventet levetid for slike konstruksjoner er om lag 40–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår hentet fra boligmappa

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Garasje på 45 m² oppført i trekonstruksjon på fundament av betong.
Vegger er kledd med liggende panel, isolert og innvendig plateslått.
Det er innlagt strøm og montert el-billader.
Alu/leddport med åpner og sidedør.

Eier opplyser:

- Vy takteking fra 2024.
- Vegg mot sør fikk ny kledning i 2024.
- Garasjeport fra 2012.

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

Uthus



Anvendelse

Uthus over 2.etasjer

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår hentet fra boligmappa

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Uthus over to etasjer oppført på betongfundament, grunnmur av leca og trekonstruksjon.
Garasjeport til u.etasje og standard tredør til 1.etasje.
Innvendig plateslått og isolert.
Benyttet til oppbevaring.

Takstein ble skiftet i 2015 og ytterkledning på sør- og vestvegg skiftet i 2022.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men beskrevet i enkelhet.
Det kan påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

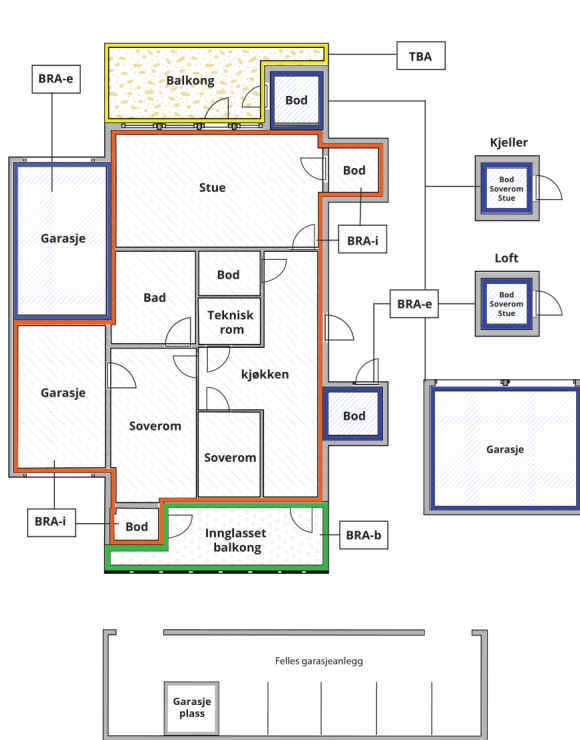
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119			119	35
2. etasje	80			80	10
Kjeller	81			81	
SUM	280				45
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bad, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Soverom, Bod 6		

Kommentar

Areal er målt på stedet.

Det er hensyntatt skråtak i 2. etasje iht gjeldende måleregler.

Takhøyde kjeller: fra 1.98 - 2.07 m

Målt 2.28 m på innredet soverom.

TBA:

Steinlagt platting ut fra kjøkken på 35 m²

Balkong 2.etg på 10m²

1. etasje:

Entré: 4,7m²

Bad: 3,5m²

Hall m/trapp: 17,3m²

Liten stue: 13,8m²

Stue: 49,9m²

Kjøkken: 28,4m²

2. etasje:

Bad: 14.2m²

Gang: 19.1m²

Kontor: 13.3m²

Soverom: 10.5m²

Soverom: 22.7m²

Kjeller:

Bad: 7,9m²

Gang: 16m²

Bod 1: 4,7m²

Bod2: 4,5m²

Bod3: 3,5m²

Tekn.rom: 7,7m²

Kjellerstue: 12 m²

Soverom: 11,6 m²

Bod v soverom: 13 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på opprinnelig bygg fra 24.01.1948 som ikke lenger stemmer med dagens bruk.
Tegninger i forbindelse med tilbygg datert 02.01.2012 stemmer med dagens bruk.

Ingen oppdaterte plantegninger for kjeller.

Rom i kjeller som i dag brukes som soverom ble 06.03.2025 innvilget bruksenring fra tilleggsdel til hoveddel og kan benyttes som oppholdsrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt stålrør i pipe i 2021.
Montert varmepumpe i 2022.
Montert elbil lader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold i forhold til rømningsvei, lysforhold og takhøyde.

Takhøyde.

Hovedregelen er min. 2.20. Høyde ned til 2 m. kan godkjennes på eldre bygg (før TEK 10)

Lyskrav:

Forskriftskravet er oppfylt dersom dagslysflaten (glassarealet) er minst 10 % av golvarealet.

Eller ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %

I de eldre husene (før TEK10) er minstekrav til dagslys oppfylt hvis vinduene har minimumsmål for rømningsvindu.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: To enkle porter er erstattet med én dobbel port på østre fasade. Fasadetegningen stemmer derfor ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
Underetasje		16		16	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasadetegninger datert 17.10.1989 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	219	61
Garasje	0	45
Uthus	0	34

Kommentar

Enebolig

Kjeller:

Soverom med takhøyde 2.28 og bad er valgt som p - rom i arealoppsett.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunkt som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ref. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling NS3940.

Garasje

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jørn Sukke	Kunde
	Mona Gran Sukke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	208	8		0	2023 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyjordveien 310

Hjemmelshaver

Jørn Sukke , Mona Gran Sukke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til langs Høyjordveien i Andebu.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplass og rundt boligen, samt. gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2025	Det foreligger ferdigattest på tilbygg i 2007 og 2012 datert 18.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Ref. Bygningsloven § 21-10	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX1584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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