

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elvedalsveien 730 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 264, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1740

Referansenummer: YB2534

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 Takstsenner 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[Takstsenner]  
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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 over 1,5 etasje og krypkjeller, opprinnelig oppført i 1905, og tilbygget mot nord (hall og bad) en gang før 1960.

Boligen ble vesentlig oppgradert i perioden 2018–2019. Boligen er modernisert med blant annet nytt tak, renner/nedløp, etterisolering, kledning, oppgraderte overflater, kjøkken, bad, vaskerom og tekniske installasjoner. Boligens tilstand anses i hovedsak å være normal sett i forhold til alder og utførelse, men det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Det er registrert TG3 på etasjeskille og krypkjeller. For etasjeskillet gjelder dette betydelige skjevheter utover akseptable toleranser, og det må påregnes tiltak for oppretting. I krypkjeller er det påvist fuktinnsig, råteskader og manglende fuktsperre, noe som medfører behov for utbedringer for å redusere risiko for videre skader.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, sikkerhet og tekniske løsninger er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

## Enebolig - Byggeår: 1905

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av sutakplater, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2018.  
Undertak av asfaltapp på tilbygget vindfang/bod.  
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.  
Trinn montert for feier.  
Yttervegger over grunnmur består av tømmerkonstruksjon i opprinnelig del fra 1905, samt bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del (hall og bad).  
I 2019 ble det utført omfattende utbedringer av ytterveggene, herunder utskifting av bunnsvill og skadet treverk. Vegger er foret ut og etterisolert med 200 mm mineralull i tømmerkonstruksjonen og 400 mm i bindingsverksdelen, og kledd med stående bordkledning. Det er etablert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd.  
Vannbrett i bunn av kledningsbordene pusset og malt etter befaring i 2026.  
Eldre saltakkonstruksjon med over- og underliggende bord. Det er montert sutakplater over eksisterende bordtak i 2019. Adkomst til kryploft via innvendig luke.  
Loftet er etterisolert med mineralull, og det er montert lufteventil i gavli på hver side.  
Grunnet begrenset adkomst i kryploftet er inspeksjon begrenset til observasjoner fra loftsluke.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt (2018).  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2017).  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2008).  
Terrasse på 36 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte punktfundamenter.  
Terrassen er delvis overbygget med trekonstruksjon og tak av

plastplater.  
Stående spilerekkverk.  
Utvendig trapp fra terrasse til hage i trykkimpregnerte materialer.  
Liggende rekkverk.  
Betongtrapp til vindfang/bod.  
Gjelder deler av utvendige forhold.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis.  
Vegger har malte panelplater, malte plater og et felt med trespileplate i stue.  
Himling har malt MDF-panel.  
Overflater på soverom 2 med malte trebord på gulv, malt trepanel på vegg og i himling.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, gulvflater ble rettet opp og isolert i 2019.  
Etasjeskiller på soverom 2 fra byggeår består av trebjelkelag, tekket med trebord, etter byggemåte isolert med leire.  
Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på kjøkken og feieluke på soverom.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er støpt dekke i deler av krypkjelleren, mens det under stue er løsmasser og fjell.  
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper.  
Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renoveret av fagfolk i 2019.  
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar, dusjnise med glassvegg og forheng.  
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.  
Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renoveret av fagfolk i 2019.  
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.  
Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, servant i rustfritt stål, speil, gulvmontert toalett opplegg for vaskemaskin.  
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.  
Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.  
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap.  
Komfyrvakt montert.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

På hovedsoverommet er det montert et desentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning (Mitsubishi Lossnay) i 2022. På soverom 2 er det montert veggventil med vifte (Flexit MUT 100).

Vannpumpe med 80 liters trykktank, plassert i krypkjeller.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019).

Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019.

Veggmonterte panelovner fra 2019.

Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i krypkjeller.

Sikringskap er plassert i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser 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.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Grunnmur oppført av stein og betong. Utvendig pusset og malt.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Noe fjell på tomt med fall mot bolig.

Utvendige avløpsrør er av plast og ført til minirensanlegg fra 2019, med utløp til grøft.

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

Vannkvaliteten ble analysert av Vestfold Lab i 2022. Analysen viste i hovedsak tilfredsstillende resultater, men det ble påvist koliforme bakterier som kan indikere tilsig.

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med minirensanlegg fra 2019, levert av August Norge. Anlegget er beregnet for bolig og renser avløpsvann gjennom flere kamre med biologisk og mekanisk rensing.

Ifølge fremvist dokumentasjon er anlegget SINTEF-godkjent og CE-merket, og dimensjoneres for normal boligbelastning.

## Anneks - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med diffusjonsåpen duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein.

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

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.

Vegger har malte panelplater.

Himling har malt MDF-panel.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

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

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Opprinnelig bod som er innredet og benyttes som toalettrom.

Gulv med laminat, vegger med malte panelplater og himling med malt MDF-panel.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og forbrenningstolett (Sunwind El-dorado).

Ventilasjonsløsningen er tilpasset toalettets funksjonskrav, med eget avtrekk via pipe og tilførsel av luft. Løsningen avviker fra standard ventilasjon med mekanisk avtrekk i toalettrom, men er i samsvar med produsentens krav for denne typen installasjon, og vurderes derfor ikke som et avvik.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av plast.

Det er ikke innlagt vann i anneks. Det er etablert en enkel vannløsning i anneks bestående av vanntank på 80 liter, pumpe og varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Løsningen forsyner kjøkkenvask og vask i toalettrom.

Innvendig avløp er av plast.

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Det er montert trykktanke (Singflo) med tilhørende trykktank for vannforsyning fra vanntank til tappesteder i annekset.

Annekset varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Veggmontert panelovn på toalettrom.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Varmtvannsbereder på 10 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Sikringskap er plassert i garderobeskap i stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Støpt plate på mark.

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Det er tegninger fra 1990 som fremstår som delvise og knyttet til enkeltstående tiltak som innlegging av WC eller lignende.

### Anneks

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

Tegnet inn "lager" der det i dag er toalettrom.

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

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

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus/verksted

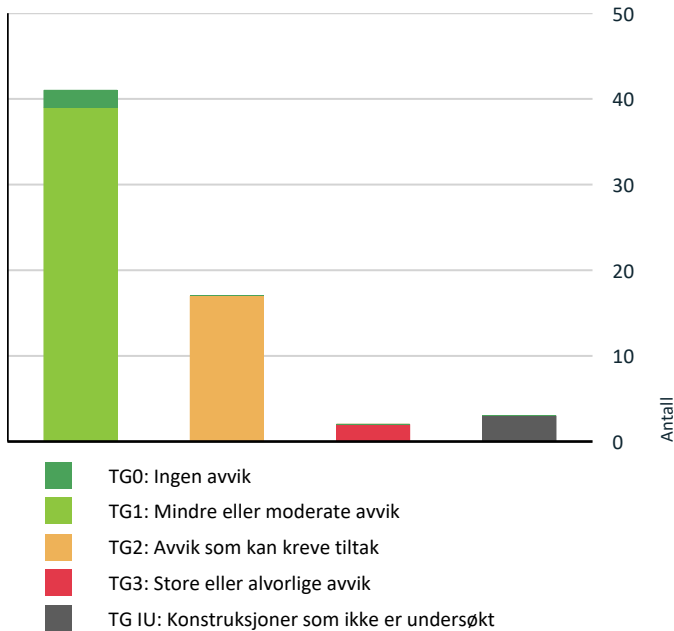
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

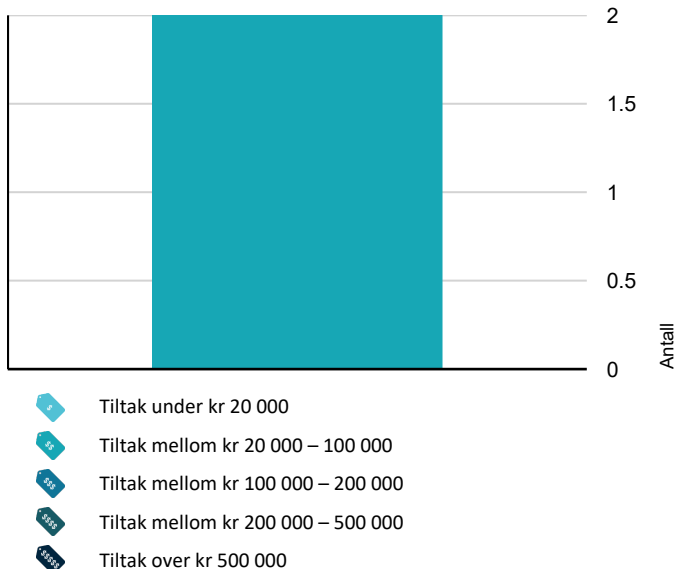
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 2018. 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

##### ! Innvendig > Etasjeskille 2

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert: 45 mm gjennom hele, og 40 mm innenfor 2 m.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist vann på betongstøpet i krypkjelleren som følge av innsig.

Det er registrert råteskade og angrep av borebiller i en trebjelke og i bjelken ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som tørt treverk.

Det er observert døde mus i krypkjelleren under stue, samt muselort under kjøkkeninnredning.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig luftespalte over isolasjon mot undertaket i skråtaket og frem til lufting i gesimser. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse og avskallet puss i betongtrapp, samt sprekk i overgang mellom trapp og grunnmur.

## ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag eller vannbrett over og under vinduer. Enkelte vinduer er også utført uten tilfredsstillende løsning for vannavledning. Forholdet avviker fra vanlig byggeskikk i 2019.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på soverom 2 av eldre dato bærer preg av elde og slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist enkelte sprekker, og noe løs puss i nedre del mot terreng.

## ! **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 fuktsikring og drenering.

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

Det er avvik:

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er noe fuktpåvirkning/avflasset maling på taklister.

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.

## ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt høydeforskjell på 6 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt helt flatt uten fall til sluk. Det er noe riss i enkelte fliser.

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

## ! **Kjøkken > 1. etasje > 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 krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

## ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt flatt uten fall til sluk, samt målt noe motfall mot vegg ved toalett.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

Det er avvik:

Terrenget er skrånende på østsiden av annekset, og det er registrert utglidning av masser langs grunnmuren. Det er stedvis dannet hulrom under fundamentet.

Taknedløp er ført ned til grunnmur.

## 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 er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etg. da vinduer har for liten åpning for rømning. Det er målt 41,5 cm i bredden som er under kravet på 50 cm.

Takhøyden på soverom 2 er målt til ca. 1,98–2,01 m, og er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Soverom 1 har for lite dagslys i forhold til dagens krav, og rommet har et areal på 5,1 m<sup>2</sup>, som er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

Rekkverkshøyde på terrassen er målt til 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

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

## 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](#)

Takhøyde målt til +/- 2,34 m som er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Det mangler snøfangere på taket.

## Anneks

## ! 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.

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er registrert hull/skade på den utvendige overflaten av ytterdør.

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

Det er avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av betong i nedre del av grunnmur/plantefundament, samt sprekkdannelse.

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1905

### Kommentar

Eier

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2019      Modernisering      Boligen er renoveret i 2018/19.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Undertak av sutakplater, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2018.

Undertak av asfaltpapp på tilbygget vindfang/bod.

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

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

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

Trinn montert for feier.

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: 2018

Kilde: Faktura e.l

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur består av tømmerkonstruksjon i opprinnelig del fra 1905, samt bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del (hall og bad).

I 2019 ble det utført omfattende utbedringer av ytterveggene, herunder utskifting av bunnsvill og skadet treverk. Vegger er foret ut og etterisolert med 200 mm mineralull i tømmerkonstruksjonen og 400 mm i bindingsverksdelen, og kledd med stående bordkledning.

Det er etablert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd.

Vannbrett i bunn av kledningsbordene pusset og malt etter befaring i 2026.

Årstall: 2019

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Eldre saltakkonstruksjon med over- og underliggende bord. Det er montert sutakplater over eksisterende bordtak i 2019. Adkomst til kryp loft via

# Tilstandsrapport

innvendig luke.

Loftet er etterisolert med mineralull, og det er montert lufteventil i gavl på hver side.

Grunnet begrenset adgang i kryploftet er inspeksjon begrenset til observasjoner fra loftsluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig luftespalte over isolasjon mot undertaket i skråtaket og frem til lufting i gesimser.

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

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting 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.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.



Ingen luftespalte i nedre del av loft.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt (2018).

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2017).

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2008).

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på 36 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte punktfundamenter.

Terrassen er delvis overbygget med trekonstruksjon og tak av plastplater.

Stående spillerekkverk.

# Tilstandsrapport

Årstill: 2022

Kilde: Eier

## TG-2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse til hage i trykkimpregnerte materialer. Liggende rekkverk.

Betongtrapp til vindfang/bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse og avskallet puss i betongtrapp, samt sprekk i overgang mellom trapp og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/repasjjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.



## TG-2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Gjelder deler av utvendige forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag eller vannbrett over og under vinduer. Enkelte vinduer er også utført uten tilfredsstillende løsning for vannavledning. Forholdet avviker fra vanlig byggeskikk i 2019.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende beslag og vannbrett medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Det anbefales å etablere beslag og tilfredsstillende løsning for vannavledning rundt vinduer.



Mangler beslag under vinduer.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.  
Vegger har malte panelplater, malte plater og et felt med trespileplate i stue.  
Himling har malt MDF-panel.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Overflater på soverom 2 med malte trebord på gulv, malt trepanel på vegg og i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater på soverom 2 av eldre dato bærer preg av elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader, men overflater kan med fordel fornyes ved behov.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, gulvflater ble rettet opp og isolert i 2019.  
Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg, samt loftstue og hovedsoverom i 2. etg.  
Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca.  $\pm 9$  mm - normalt iht. alder.

### TG 3 Etasjeskille 2

#### Beskrivelse

Etasjeskiller på soverom 2 fra byggeår består av trebjelkelag, tekket med trebord, etter byggemåte isolert med leire.

#### Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

45 mm gjennom hele, og 40 mm innenfor 2 m.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på kjøkken og feieluke på soverom.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag. Feiing ble sist utført 23.06.2021.  
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

## TG 3 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er støpt dekke i deler av krypkjelleren, mens det under stue er løsmasser og fjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist vann på betongstøpet i krypkjelleren som følge av innsig.

Det er registrert råteskade og angrep av borebiller i en trebjelke og i bjelken ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som tørt treverk.

Det er observert døde mus i krypkjelleren under stue, samt muselort under kjøkkeninnredning.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innsig av vann medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å lede bort eller hindre vanninntrengning.

Skadet trebjelke med råte og borebilleangrep bør skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre angrep.

Det er gjort tiltak for å begrense tilkomst av mus, herunder utplassering og oppfølging av musebokser utført av firma (Nesthood) med jevnlig kontroll.  
Ytterligere tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr bør vurderes, herunder tetting av mulige inngangspunkter og fortsatt oppfølging.

Manglende fuktsperre mot grunnen medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales etablering av fuktsperre for å redusere risiko for videre fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Synlig vann på gulv i krypkjeller.



Det er målt fuktinnhold i treverk på 13,4 vektprosent, som anses som tørt, men ligger i øvre sjikt.



Ingen fuktsperre mot grunn.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## ! 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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble renoveret av fagfolk i 2019.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.  
Dokumentasjon på membranarbeider er fremvist.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er noe fuktpåvirkning/avflasset maling på taklister.

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør. Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.



Vindu i våtzone til badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på 6 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt helt flatt uten fall til sluk. Det er noe riss i enkelte fliser.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da badet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtzone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar, dusjnisje med glassvegg og forheng.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 10,4 % som regnes som tørt treverk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Badet ble renoveret av fagfolk i 2019.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt flatt uten fall til sluk, samt målt noe motfall mot vegg ved toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da vaskerommet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuksikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, servant i rustfritt stål, speil, gulvmontert toalett opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap. Komfyrvakt montert.

Årstill: 2021

Kilde: Faktura e.l

#### 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 krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Faktura e.l

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom.

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

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

På hovedsoverommet er det montert et desentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning (Mitsubishi Lossnay) i 2022. På soverom 2 er det montert veggventil med vifte (Flexit MUT 100).

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Vannpumpe med 80 liters trykktank, plassert i krypkjeller.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## ! TG 10 Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019).  
Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019.  
Veggmonterte panelovner fra 2019.  
Vedovn i stue.

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 194 liter, plassert i krypkjeller.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser 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.

**2019 Nytt strøminntak i 2018 og hele anlegget fornyet i 2019, samt ny strøm til stue i 2022.**

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

**Nei Ifølge eier ble det utført elektrisk arbeid i 2019 i forbindelse med etablering av strøm til soverom nær trapp. Arbeidet er opplyst utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

**Det opplyses at anlegget senere er ettergått av elektriker i forbindelse med videre arbeid, men dette er ikke dokumentert.**

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

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannilløp 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 det er ikke foretatt tilsynsrapport av anlegget etter rehabiliteringen, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

## Generell kommentar

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



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring av grunnmur, inkludert klemlist, samt tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført av stein og betong. Utvendig pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte sprekker, og noe løs puss i nedre del mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales lokal utbedring av løs puss og overflatebehandling.



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.  
Noe fjell på tomt med fall mot bolig.

### 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



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og ført til minirensanlegg fra 2019, med utløp til grøft.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vannkvaliteten ble analysert av Vestfold Lab i 2022. Analysen viste i hovedsak tilfredsstillende resultater, men det ble påvist koliforme bakterier som kan indikere tilsig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med minirensanlegg fra 2019, levert av August Norge. Anlegget er beregnet for bolig og renser avløpsvann gjennom flere kamre med biologisk og mekanisk rensing.

Ifølge fremvist dokumentasjon er anlegget SINTEF-godkjent og CE-merket, og dimensjoneres for normal boligbelastning.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Oljetank

### Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## 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 bygningssakkyndige 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 befarings tidspunktet. 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.

# Tilstandsrapport

Det er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etg. da vinduer har for liten åpning for rømning. Det er målt 41,5 cm i bredden som er under kravet på 50 cm. Takhøyden på soverom 2 er målt til ca. 1,98–2,01 m, og er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom. Soverom 1 har for lite dagslys i forhold til dagens krav, og rommet har et areal på 5,1 m<sup>2</sup>, som er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

Rekkverkshøyde på terrassen er målt til 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje. Dette kan utføres ved utskifting til vindu med åpningsbar midtpost i loftstue.

Lav takhøyde kan oppleves som mindre hensiktsmessig for bruk og kan gi redusert romfølelse. Forholdet avviker fra dagens anbefalte krav, men er vanlig for eldre bygninger.

Begrenset dagslys og lite areal kan påvirke rommets egnethet som soverom. Forholdet avviker fra dagens anbefalinger.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende 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.

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



For smal åpning for rømning.



Mangler snøfangere.



Rekkverkshøyde under dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ANNEKS



### Byggeår

2024

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Årstall på ferdigattest.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med diffusjonsåpen duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftspalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

# Tilstandsrapport

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

## 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 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull/skade på den utvendige overflaten av ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av dørbladet, samt redusert tetthet. Det anbefales å utbedre skaden ved tetting eller utskifting av dør.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Vegger har malte panelplater.

Himling har malt MDF-panel.

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/frysenskap.  
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Opprinnelig bod som er innredet og benyttes som toalettrom.  
Gulv med laminat, vegger med malte panelplater og himling med malt MDF-panel.  
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og forbrenningstoalett (Sunwind El-dorado).

Ventilasjonsløsningen er tilpasset toalettets funksjonskrav, med eget avtrekk via pipe og tilførsel av luft. Løsningen avviker fra standard ventilasjon med mekanisk avtrekk i toalettrom, men er i samsvar med produsentens krav for denne typen installasjon, og vurderes derfor ikke som et avvik.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør er av plast.

# Tilstandsrapport

Det er ikke innlagt vann i anneks. Det er etablert en enkel vannløsning i anneks bestående av vanntank på 80 liter, pumpe og varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Løsningen forsyner kjøkkenvask og vask i toalettrom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert trykkpumpe (Singflo) med tilhørende trykktank for vannforsyning fra vanntank til tappesteder i annekset.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ! TG IU Oppvarming

### Beskrivelse

Annekset varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Veggmontert panelovn på toalettrom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 10 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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

Sikringskap er plassert i garderobeskap i stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.

**2024 Nyanlegg i 2024.**

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

**Ja**

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?

**Nei**

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 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**

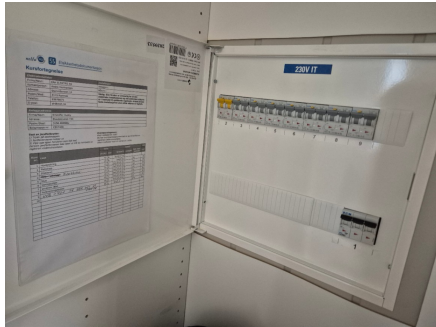
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av betong i nedre del av grunnmur/plantefundament, samt sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av betongen. Sprekkdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadene med egnet reparasjonsmørtel og etablere beskyttende overflatebehandling. Forholdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er skrånende på østsiden av annekset, og det er registrert utglidning av masser langs grunnmuren. Det er stedvis dannet hulrom under fundamentet.

Taknedløp er ført ned til grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og utvasking av masser kan føre til redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere stabile masser inntil grunnmur, samt sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp og terreng for å hindre videre utvasking.



## 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 bygningssakkyndige 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 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.

Takhøyde målt til +/- 2,34 m som er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Det mangler snøfangere på taket.

## Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Lav takhøyde kan oppleves som mindre hensiktsmessig for bruk og kan gi redusert romfølelse. Forholdet avviker fra dagens anbefalte krav.

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



Mangler snøfangere.

# 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

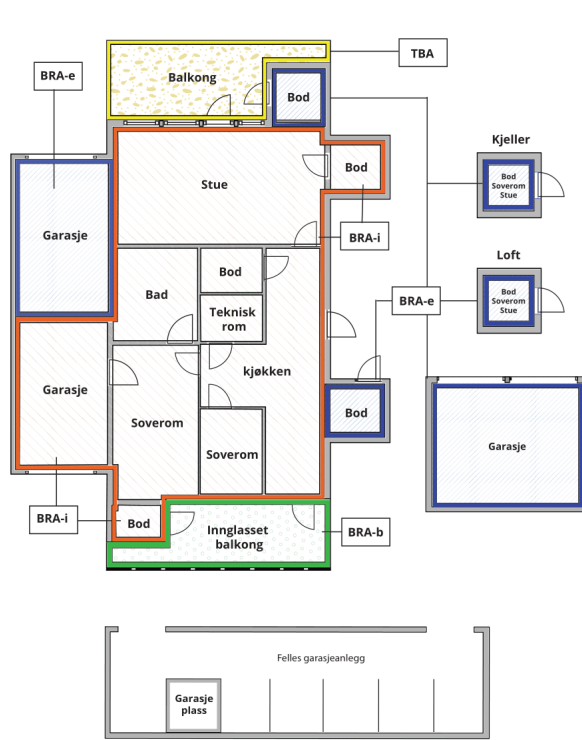
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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	61			61	36
2. etasje	46			46	
Krypkjeller					
Kryploft					
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, vaskerom, vindfang/bod		
2. etasje	Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller			
Kryploft			

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Hall m/trapp: 6 m<sup>2</sup>  
Bad: 7,4 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 11,5 m<sup>2</sup>  
Spisestue: 6,8 m<sup>2</sup>  
Stue: 13,5 m<sup>2</sup>  
Gang: 2,5 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 3,4 m<sup>2</sup>  
Vindfang/bod: 3,5 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.  
Loftstue: 13,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 5,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 10,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 13,8 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Det er tegninger fra 1990 som fremstår som delvise og knyttet til enkeltstående tiltak som innlegging av WC eller lignende.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022:

Bygget terrasse.

## Anneks

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		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue/kjøkken, soverom, toalettrom	

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Stue/kjøkken: 32,4 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 3,8 m<sup>2</sup>  
Soverom: 9,4 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegnet inn "lager" der det i dag er toalettrom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, toalettrom, soverom etc) er meldepliktig.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygg i 2024.

## Bod

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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus/verksted

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		71		71	
<b>SUM</b>		<b>71</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, verksted	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### 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		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kristoffer Husby	Kunde
	Maria Alternes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	264	6		0	9551.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Elvedalsveien 730

### Hjemmelshaver

Husby Kristoffer, Alternes Maria

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående bod oppført med yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Bygningen er fundamentert på støpt betongkonstruksjon. Pultak med rupanel, utvendig tekket med stålplater.

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

## Uthus/verksted



### Anvendelse

Uthus/verksted

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Uthuset er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående uthus oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen er fundamentert på betong og naturstein.

Saltak tekket med profilerte stålplater.

Uthuset inneholder lagringsarealer med uisolerte konstruksjoner og synlige trebjelker, samt et verksted i eget lukket rom.

Det er innlagt strøm med nytt sikringskap i 2024 med 63A hovedsikring og to kurser.

I 2025 ble det etablert en carport på siden av uthuset på 21 m<sup>2</sup>.

Skrått for uthus mot nord-vest ligger en frittstående carport på 16 m<sup>2</sup>.

Denne ligger delvis utenfor tomtegrensen.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen har saltak tekket med undertak av rupanel, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Garasjen har tofløyet port og sidedør av tre.

Innvendig er det uisolerte konstruksjoner med synlige trebjelker og gulv med grusdekke.

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	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest på boligen.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.03.2026	Det foreligger ferdigattest på annekset datert 12.03.2026.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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.