

# Tilstandsrapport



Enebolig



Kongsåsveien 14 , 3170 SEM



TØNSBERG kommune



gnr. 51, bnr. 414

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 12224-1620

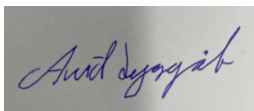
Referansenummer: NZ1855

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

#### Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

# 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 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1999. Boligen er oppført i tre over ringmurselementer bestående av isopor og betong. Gulvkonstruksjoner i 1. etg. bestå av isopor, plast og spon- og gipsplater. Ark og bad over inngangsparti er tilbygg fra ca. 2013. Garasjen fra 2000, er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. På vaskerom og i hall er det observert at fliser har løsnet fra gulv, og utvendig mangler det snøfangere på tak. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade. Selger opplyser imidlertid at det har vært noe sukkermaur på vaskerom/gang på våren, men sukkermaur ble borte etter en uke med å legge ut Nippon/gift.

## Enebolig - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning er vasket cirka vert 2-3 år, og i 2019 ble trykkledningen malt på nytt. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Selger opplyser at det for noen år siden ble montert kobberbeslag på møne, dette for å redusere mosedannelse på tak. Takkonstruksjon er av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til kryploft gjennom luker i knevegger. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre. Selger opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2023. I 2007 ble det montert ny inngangsdør. Ellers er dører og vinduer fra byggeår. Terrassen i tre er fra 2025.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at alle vegger og tak ble malt på nytt i 2006. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Gulvsystemet i 1. etasje består av isoporelementer, plast, samt spon- og gipsplater, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere av tre. På bad og vaskerom er det støpte betongdekker. Selger opplyser at det i ca. 2018 ble montert nye plater på utsiden av ringmur, dette da de opprinnelige platene hadde sprukket. Det er pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke og vedovn i stue i 1. etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskeku og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak.

Bad i 1. etg. Innredet med servant, toalett og badekar/dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser

at det av fagmann ble lagt nye gulvfliser i 2012. Ellers er resten av badet fra byggeår.

Bad i 2. etg., fra 2013. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og at det i 2016 ble montert ny kjøkkenventilator. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør og rør-i-rørsystem i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på vaskerom i 1. etg. Det meste av kobberør er fra byggeår. Rør-i-rørsystem er fra 2013, og systemet ble montert i forbindelse med arbeid utført på bad i 2. etg. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1998, plassert i vaskerom.

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på kryploft. Dette anlegget er tilknyttet vaskerom og bad i 1. etg.. På bad i 2. etg. er det mekanisk vift i vegg. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpe i 2025.

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er fra byggeår. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall i 1. etg. EL-anlegget på bad i 2. etg. er fra 2013. I 2021 ble det lagt opp ny kurs til varmepumpe, og i 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Det er også foretatt noe mindre utbedringer og utskiftninger i 2015 og i 2021. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er tilnærmet flat, og det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Noen nedløp for takvann er tilkoblet dreneringsledninger i grunnen.

Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

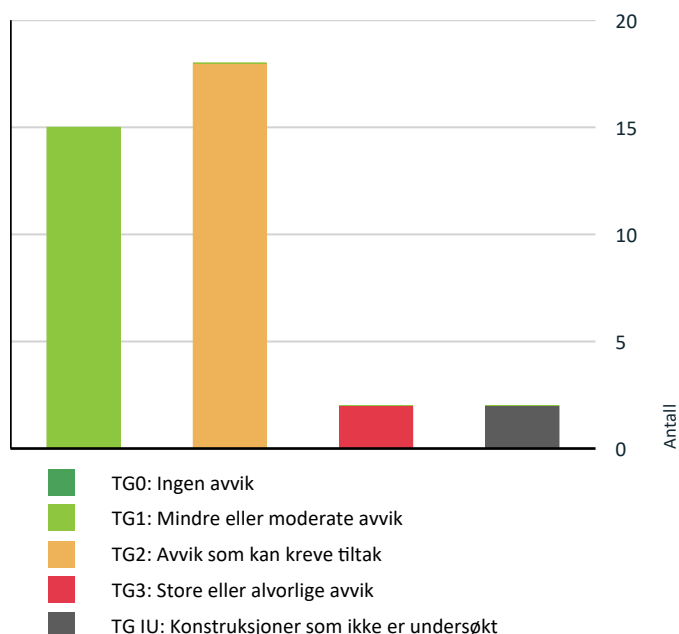
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

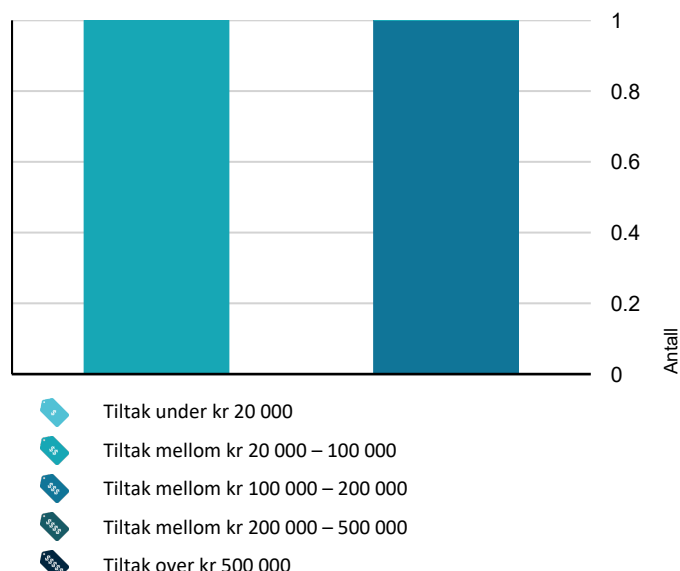
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

## 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 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                       |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2013 | Tilbygg | Selger opplyser at ark og bad over inngangsparti er tilbygg fra 2013. |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan, da takstein var snødekt på befaringsdagen. Selger opplyser at det for noen år siden ble montert kobberbeslag på møne, dette for å redusere mosedannelse på tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Taket var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen. Selger opplyser imidlertid at taksteinen er noe slitt og mosegrodd. På vindskiene er det observert noe svertesopp i malingen, og mot nord, ved arken, er det tegn til fuktskader på vindskier og gesimser inn mot taksteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket når det er snøfritt for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for tiltak. Mose og svertesopp bør fjernes, og skadede eller fuktskadede deler av vindskier og gesimser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og råteskader.



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå. Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning er vasket cirka vert 2-3 år, og i 2019 ble trykkledningen malt på nytt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved terrassen er det observert noe svertesopp nederst på trekledningen, samt et oppsprukket kledningsbord. Det er også registrert noe svertesopp i toppen av gavlveggen mot nordvest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å vaske og behandle kledningen for å fjerne svertesopp, samt utbedre eller skifte ut oppsprukne kledningsbord. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for råteskader og forringelse av kledningens levetid.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til kryploft gjennom luker i knevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke til loft var spikret igjen på befaringsdagen, og loftet er såldes ikke inspisert. Det anbefales derfor å etablere en takluke med stige, dette for å kunne inspisere loftet. Normalt skal det også være inspeksjonsmulighet av piper på loft, dette da pipevanger skal kunne inspiseres etter en eventuelt pipebrann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en funksjonell takluke med stige for å muliggjøre inspeksjon av loftet og pipevanger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil på loft og pipe ikke oppdages, noe som igjen kan føre til skjulte fuktskader og konstruksjonssvikt.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Selger opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det utvendig er stedvis noe avskalling av maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig vedlikehold og maling av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene.

## TG 1 Dører

Det er inngangsdør i tre, fra 2007. Terrassedør er fra byggeår.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, fra 2025. Selger opplyser at terrasse er bygget som egeninnsats.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at vegger og tak ble malt på nytt i 2006. Ellers er overflater fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løse fliser i hallen, og parkettgulvet i stue/kjøkken har noen riper og er noe slitt. Det er også noen hull og merker på veggene etter bruk og tidligere innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser i hall bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon. Parkettgulv i stue/kjøkken kan slipes og behandles for å forbedre utseende og levetid. Hull og merker på vegger bør sparkles og males for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, ytterligere skader og redusert estetisk og teknisk standard.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemet i 1. etasje består av isoporelementer, plast, samt spon- og gipsplater, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere av tre. På bad og vaskerom er det støpte betongdekker. Selger opplyser at det i ca. 2018 ble montert nye plater på utsiden av ringmur, dette da de opprinnelige platene hadde sprukket.

### 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.

Målinger ble foretatt i stue/kjøkken i 1. etg. og i stue i 2. etg. Den største høydeforskjellen ble målt i stue i 1. etg., fra yttervegg og i mot området rundt terrassedør. Høydeforskjellen ble på befaringsdagen målt til 22mm. Høydeforskjellen sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter.

# Tilstandsrapport

## 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.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke og vedovn i stue i 1. etg.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe knirk i de øverste trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i de øverste trinnene.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje, og fliser på gulv har løsnet. Det er også lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dører. Ved eventuelt vannlekkasje fra vaskerom, er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av fall til sluk, utskifting eller reetablering av gulvfliser, samt etablering av oppkant på membran ved dører. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak vaskekum. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, noe som vurderes til å være tørt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etg. Innredet med servant, toalett og badekar/dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det av fagmann ble lagt nye gulvflis i 2012. Ellers er resten av badet fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. vindu på bad er plassert i våtsone, og det er ikke benytter fuktsikkert materiale på foring og lister. Dette øker faren for fuktskader. Vurderingen er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt på vegger er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer rundt vindu i våtsone må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør også vurderes å oppgradere eller fornye membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Selger opplyser at det av fagmann ble lagt nye gulvflis i 2012.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar/dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusj/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%. noe som vurderes til å være tørt.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2. etg., fra 2013. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer og byggebeskrivelse.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er to defekte spotter i tak.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Defekte spotter i taket bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig belysning og unngå potensiell risiko for elektriske feil.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

#### 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 ikke oppkant på membran ved dørterskel, og det er litt lite fall til sluk. Dette medfører at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fliser på gulv er også litt ujevnt lagt, og det er noe stepp/høydeforskjell på fliser.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%, noe som vurderes til å være tørt.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og at det i 2016 ble montert ny kjøkkenventilator. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men parkettgulv og kjøkkeninnredning o.l. som er fra byggeår, er litt slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov. Videre slitasje kan forventes dersom vedlikehold ikke utføres, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting av parkettgulv og kjøkkeninnredning.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør og rør-i-rørsystem i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på vaskerom i 1. etg. Det meste av kobberør er fra byggeår. Rør-i-rørsystem er fra 2013, og systemet ble montert i forbindelse med arbeid utført på bad i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke registrert avvik som krever strakstiltak, siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på kryploft. Dette anlegget er tilknyttet vaskerom og bad i 1. etg. På bad i 2. etg. er det mekanisk vift i vegg. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer.

## ! TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpe i 2025.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1998, plassert i vaskerom.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## ! TG IU Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er fra byggeår. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at støvsuger var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

## Elektrisk anlegg

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

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall i 1. etg. EL- anlegget på bad i 2. etg. er fra 2013. I 2021 ble det lagt opp ny kurs til varmepumpe, og i 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Det er også foretatt noe mindre utbedringer og utskiftninger i 2015 og i 2021. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

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.  
**1997**
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?  
**Nei**  
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i perioden 2013 til 2021, men det mangler samsvarserklæring på de deler av EL-anlegget som er fra byggeår, og på arbeid utført i garasjen i 2000. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
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**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Som følge av alder på deler av anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i stue i 1. etg. som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Noen nedløp for takvann er tilkoblet drensledninger i grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det ved kraftig regn og snøsmelting blir liggende noe vann på bakken ved hekken ved siden av terrassen. For øvrig er det ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes å ivareta sin hovedfunksjon, men det må påregnes noe svekkelse av funksjonen som følge av alder.

### Konsekvens/tiltak

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

Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør tidvis. Det bør også vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det blir liggende for mye vann ved siden av terrasse, dette for å unngå risiko for fuktskader på konstruksjonen.

## TG 1U Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, således er ikke fallforhold og opparbeidelse vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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



### 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 befaringstidspunktet.*

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I henhold til kommunedelsplan/NVE ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# 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

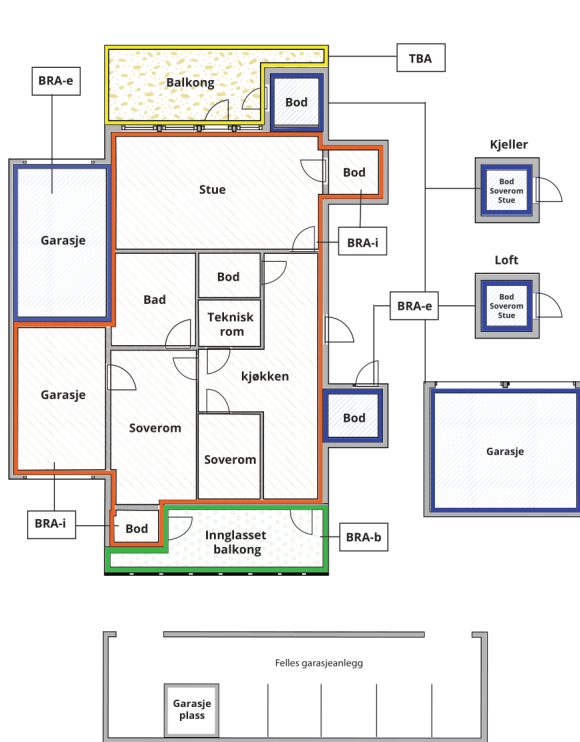
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 88                            |                             |                            | 88  | 38                              |                             | 88              |
| 2. etasje      | 57                            |                             |                            | 57  |                                 | 6                           | 63              |
| <b>SUM</b>     | <b>145</b>                    |                             |                            |     | <b>38</b>                       | <b>6</b>                    | <b>151</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>145</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Hall m/trapp, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken |                             |                            |
| 2. etasje | Stue, 3 soverom, bad                                 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 42                          |                            | 42  |                                 |
| Etasje         |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>56</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garderobe, bod              |                            |
| Etasje |                            | Uinnredet loft              |                            |

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 144        | 0          |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 56         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 09.1.2026 | Arvid Lysgård  | Takstingeniør |
|           | Espen Pedersen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG | 51   | 414  |      | 0    | 736 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Kongsåsveien 14

### Hjemmelshaver

Pedersen Espen

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2000

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## Beskrivelse

Garasje fra 2000, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble montert ny garasjeport i 2024. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, men selger opplyser at takstein er noe slitt og mosegrodd. Det er ikke montert snøfangere på tak, og snøfangere anbefales montert. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er også noe sprekker/riss i betonggulvet. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger og vedlikehold anbefales utført.

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         | 05.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema  | 08.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon   | 12.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Ferdigattest          | 12.03.2001 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Tegninger for garasje | 12.04.2000 |           | Fremvist    | 2     | Nei     |
| Energirapport         | 22.01.2026 |           | Innhentet   | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.01.2026 |           |
| 2       | 22.01.2026 |           |
| 3       | 22.01.2026 |           |

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



Adresse

**Kongsåsveien 14, 3170 SEM**

Dato for energimerking

**22.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-248553**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**20462833**

Gårdsnummer

**51**

Bruksnummer

**414**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**

## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1999**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**145,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**145,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**147,89 kWh/m<sup>2</sup>****Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**150,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 000 kWh**



## Kongsåsveien 14, 3170 SEM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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