

Tilstandsrapport



Enebolig



Åmotgrenda 8, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 247, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1647

Referansenummer: WM8443

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan 1. og 2. etasje med krypkjeller, oppført ca. 1950.
Garasje kjedet med boligens 1. etg. oppført ca. 2000 og frittstående garasje oppført i 2006.

Det har blitt utført oppgraderinger i 1992 med overbygging av veranda og ny taktekking, enkelte vinduer og terrassedører. Varmepumpe montert i 2020 og varmtvannsbereder fra 2019. I 2021 ble badet renoveret og terrassen og trapp ut fra stue fornyet. Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp med varmekabler/flis i 2022.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder, men det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer. TG3 er satt for: utvendig trapp (manglende/for lavt rekkverk), større retningsavvik i etasjeskiller 2. etg., pipe/ildsted (brennbart for nær sotluke, manglende ubrennbar plate, defekt ildfast stein, høy alder), samt sluk/membran på bad med behov for utbedring ved sluk. Øvrige forhold med TG2 gjelder bl.a. taktekking/beslag (alder/slitasje), kledning/lufting og manglende musebånd, eldre vinduer/dører, rekkverk/åpningsmål på veranda/terrasse, overflate- og døravvik, mangelfull ventilasjon (naturlig), VVS (eldre rør), varmtvannsbereder uten avrenning/lekkasjesikring, anbefalt utvidet elkontroll, manglende knasteplast mot terreng, riss i grunnmur, utvendige VA-ledninger/septiktank av eldre dato og radon ikke målt.

Det foreligger godkjente tegninger for endringer i 1974 og tilbygg 1989, men det mangler tegninger for 2. etasje; enkelte avvik mellom tegninger og dagens bruk er registrert. Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar uten inngrep.

For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.
Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.
Trinn er montert for feier.
Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.
Normal bruksslitasje.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
Malte, panelte tredører til krypkjellerne og malt sidedør av tre til garasje.
Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.
Liggende rekkverk på 67 cm og levegg av PVC-materiale på 155 cm.
Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm.
Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021.
Rekkverk på 80 cm.
Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og belegg.
Vegger har malte tapetserte flater og malt trepanel.
Tak har malt trepanel og malte plater.
Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.
Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovnninnsats av støpejern.
Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992.
Dersom ytterligere undersøkelser ønskes, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Under deler av boligen er det krypkjellerne under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.
Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og

Beskrivelse av eiendommen

tørketrommel.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er avtrekksvifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendig avløp er av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong.

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Nedgravd septiktank av betong.

Tømmes annenhvert år ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etg.

Garasje

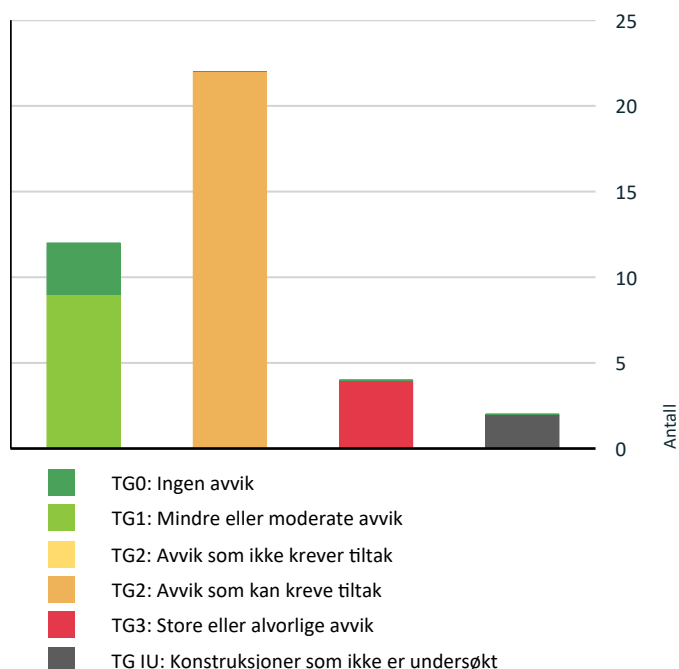
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

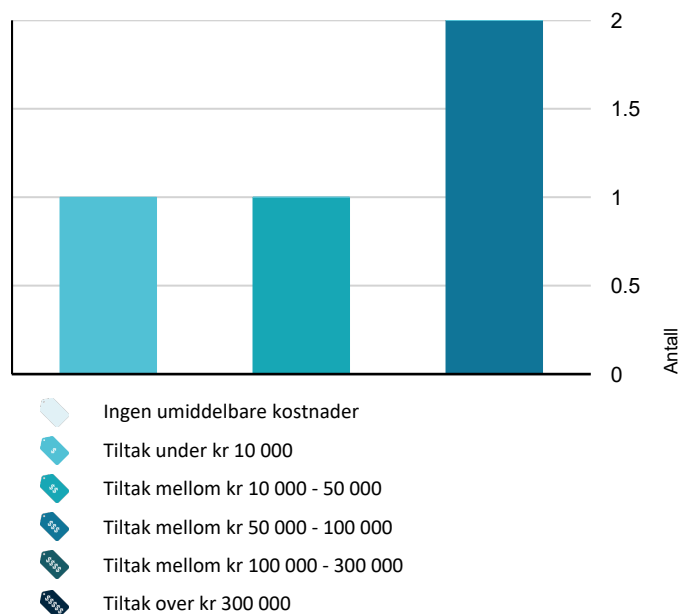
Sammendrag av boligens tilstand

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 1969. 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

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.

Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for utskifting er vanskelig å fastslå. Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag kan medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid. Regelmessig vedlikehold og eventuelt lokal utbedring bør vurderes for å unngå følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Vurdering av avvik:

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

Det manglet lusing/musesperre på et tilfeldig valgt kontrollpunkt. Ifølge eier har det tidvis vært hørt mus i vegger.

Normal levetid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Normal levetid før utskifting av trekledning er 40–60 år.

Normal levetid før maling av trekledning er 6–12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å ettermontere musebånd der dette mangler for å hindre inntrenging av skadedyr, da det er registrert aktivitet av mus i veggene. Ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader bak kledningen. Manglende lufting kan føre til kondens- og råteskader på veggkonstruksjonen over tid.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. 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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Stuevinduet mot vest er gjenmalt og vanskelig å åpne. Det mangler beslag i underkant av vinduene, og underkarmen er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, samt montering av beslag i underkant av vinduene for å hindre fuktopptak og skader på karm. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert varmeisolasjonsevne, trekk og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon og levetid.



Værslitte vinduer.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.
Normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
Malte, panelte tredører til krypkjellere og malt sidedør av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering, med generell slitasjegrad på ytterdører av eldre dato, slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning som følge av naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdørene, da de har passert mesteparten av forventet levetid og viser tegn til slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå problemer med trekk, redusert varmeisolasjon, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Værslitt terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm og levegg av PVC-materiale på 155 cm. Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket er 67 cm, noe som er lavere enn dagens krav om minimum 1,0 meter.

Det er en åpning i rekkverket på 31 cm.

Avstanden mellom horisontale spiler overstiger dagens krav, som er maksimalt 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverket er såpass store og rekkverkshøyden så lav at det anbefales å gjøre tiltak for å redusere risiko for fallskader, spesielt for barn. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade ved fall gjennom eller over rekkverket.



Åpning på 31 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på 80 cm.

Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Normal bruksslitasje er observert. Tretrappen mangler rekkverk på én side, noe som øker risikoen for fallulykker. Rekkverket på den andre siden har en høyde på 80 cm, som er under dagens forskriftskrav på 90 cm. Åpningene i rekkverket måler 61 cm, noe som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk bør monteres på siden der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør oppgraderes til minimum 90 cm høyde og med åpninger som ikke overstiger 10 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



60 cm ned til fjell uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett og belegg.
Vegger har malte tapetserte flater og malt trepanel.
Tak har malt trepanel og malte plater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis en del bruksslitasje på parkettgulvet, spesielt foran terrassedør, på kjøkkenet og på soverom i 1. etasje.
Det er enkelte hakk i gulvet på soverom i 2. etasje, og parketten er ikke lagt helt inn under gulvlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. For å utbedre slitasje og hakk i parketten kan sliping og lakkering vurderes, samt ettermontering av parkett under gulvlistene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til ytterligere slitasje over tid.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.
Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.

Tilstandsrapport

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:

18 mm innenfor 2 m i stue.

50 mm gjennom hele, og 32 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etg.

60 mm gjennom hele, og 35 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG0–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, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt store skjevheter i gulv i 2. etg.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovninnatts av støpejern.

Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale (kjøkkeninnredning) er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke, og det mangler ubrennbar golvplate foran/under sotluken.

Det er sprekker i ildfast stein i peisinnatts.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende avstand til brennbar materiale og fravær av ubrennbar plate foran/under sotluken gir økt risiko for brann ved feiing eller uttak av sot. Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbar materiale og monteres ubrennbar plate i henhold til gjeldende krav for å redusere brannfaren. Sprekker i ildfast stein i peisinnssatsen kan medføre redusert brannsikkerhet og skade på ovnen.

Ildfaste steiner bør skiftes ut for å sikre trygg bruk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer.

Det anbefales å følge opp skorsteinens tilstand og planlegge rehabilitering etter rådgivning fra feiervesen eller kvalifisert fagperson. Bruken bør tilpasses inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i ildfast stein.



Brannbart materiale 15 cm fra sotluke og manglende plate på gulv.

TG 2 Krypjkjeller

Under deler av boligen er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært et fuktig miljø i krypkjelleren med varmtvannsbereider. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjelleren til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerdelen med tilkomst fra kott.

Det er registrert tegn til borebiller i bjelkelaget, men ingen tegn til pågående aktivitet.

Det er observert flere døde mus i krypkjeller 3.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres plast/dampsperre på grunnen med tilstrekkelig overlapp og oppkant for å redusere fuktbelastning.

Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting gjennom året. Fuktverdier bør følges opp gjennom en fyringssesong, og avfukter bør benyttes ved behov for å hindre opphopning av fukt.

Det anbefales å kontrollere bjelkelaget for eventuell skade etter borebiller, selv om det ikke er registrert pågående aktivitet, samt å fjerne døde mus for å redusere risiko for lukt og skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for sopp, råte, skadedyr og konstruksjonsskader.



Krypkjeller 1. Tegn til fuktig miljø.



Krypkjeller 2. Ingen lufting.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.

Det er montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene i rekkverket er målt til 13 cm, og åpningene i opptrinnene er målt til 16 cm. Dette overstiger dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

et anbefales å montere håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten og tilfredsstillende krav på byggetidspunktet. Åpningene i rekkverket og opptrinnene er større enn dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risikoen.



For store åpninger i opptrinn.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder dør til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i en glassrute på døren til vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassruten med sprekke bør skiftes ut for å unngå risiko for personskade og ytterligere skade på døren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplaten lengst unna dusjen i dusjsonen.

Enkelte sokkelfliser mangler flisfuger.

Det er synlig dampsperre mot yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom dampspærren ikke er korrekt utført eller avsluttet.

Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til bygningskonstruksjonen, og feil utførelse kan føre til skader på veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

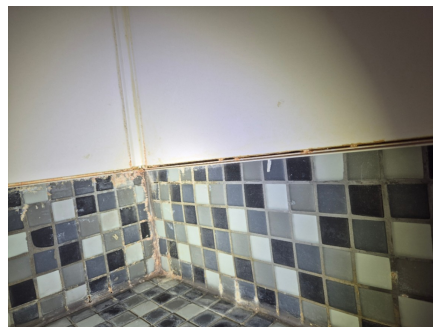
Vinduet bør beskyttes mot fukt, for eksempel ved å montere dusjkabinett eller annen skjerming, for å redusere risikoen for fuktskader på treverket. Det bør fuges under våtromsplater i dusjsonen og der det mangler aluminiumslist, for å hindre at vann trekker inn i bunn av platene og forårsaker fuktskader.

Manglende flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning.

Ved fremtidig åpning eller renovering bør dampspærren fjernes eller avsluttes korrekt for å unngå dobbelt sperresjikt, da feil utførelse kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.



Vindu i våtsone.



Mangler fuge i underkant av plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Avviket gjelder eldre støpejernssluk under vask.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

For å lukke avviket må sluket kontrolleres nærmere, og det kan bli nødvendig å demontere klemring og legge membran/mansjett korrekt, eventuelt etablere nytt sluk med riktig tilkobling av membran. Manglende eller feil utførelse av membran og sluktilkobling medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusj.



Støpejernsluk under vask, hull i siden.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2000

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon. Konsekvensen av manglende tilluftsventilering kan være opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggdannelse og skader på innredning og konstruksjon over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Det anbefales generelt at VVS-rørøpplagg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Rørøpplaget er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør av eldre dato er registrert. Dette medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av rørøpplaget for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje på et tidlig tidspunkt. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og soil.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, men fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Soilrør av eldre dato, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle fremtidige lekkasjer. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje på soilrør. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner ved eventuell lekkasje.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (for eksempel Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan medføre omfattende og kostbare skader dersom lekkasje oppstår og ikke oppdages i tide.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

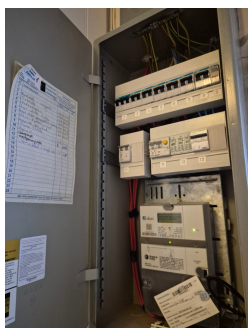
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på deler av anlegg, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplate/knasteplast med toppliste på terrengvendte grunnmursflater. I krypkjelleren er det registrert noe fukt (lokalt fuktig miljø).

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres grunnmursplate/knasteplast med toppliste og drenerende masser der grunnmuren er mot terreng. Manglende utvendig fuktsikring på flater mot tilbakefylt terreng øker risikoen for fuktinntrengning til krypkjeller, noe som kan føre til lukt, mugg og redusert levetid på materialer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

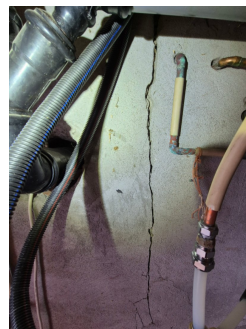
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes og følges opp over tid. Dersom sprekkenes utvider seg, må nødvendige forsterkningstiltak iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Glipe i mur.



Sprekk i mur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank av betong.

Tømmes annenhvert år ifølge eier.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Risikoen ved å ikke oppgradere et eldre anlegg er økt fare for funksjonssvikt og forurensning, noe som kan medføre miljøskader og pålegg fra myndighetene.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, samt årstall på vinduer.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje med uinredet loft med grunnareal på 65 m² oppført på støpt plate over betongblokker og eldre grunmur av betong. Krypjkjeller under deler av garasje.

Noe bratt trapp opp til loft på 26 m².

Vegger er av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp, beslag og israfter av plastbelagt stål.

To leddport av stål med elektriske portåpnere.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

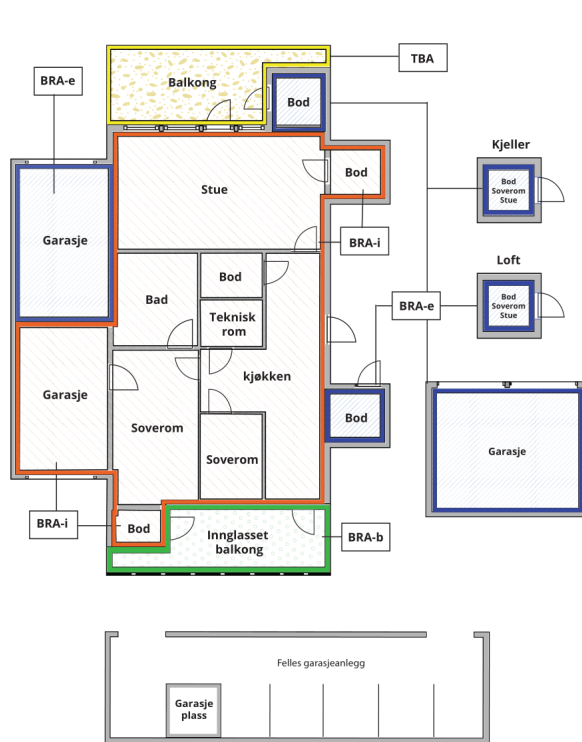
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88	44		132	37
2. etasje	29			29	5
Krypkjeller					
SUM	117	44			42
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, kott	Garasje	
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 1,6 m²
Hall m/trapp: 12,8 m²
Soverom: 9,6 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad/vaskerom: 6,1 m²
Stue: 39,4 m²
Kjøkken: 12,6 m²
Kott: 1,4 m²
Garasje: 43,4 m² (6,18 x 7.02)

Areal 2. etg.
Gang: 2,4 m²
Soverom 1: 12,2 m²
Soverom 2: 11,4 m²

Ikke målbart areal i hele trappegang i 2. etg. grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe og service av den iløpet av de siste 5 årene.
Renovering av bad i 2021.
Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for det meste målt mindre takhøyde enn anbefaling i forskrift. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. Takhøyden er målt til 2,08 m i stuen, 2,17 m i hall, 2,44 m i soverom 1 og 1,98 m i soverom 2.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		65		65	
Loft		26		26	
Krypkjeller					
SUM		91			
SUM BRA	91				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	46
Garasje	0	91
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Egil Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	247	16		0	2410.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åmotgrenda 8							
Hjemmelshaver							
Kristensen Egil							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	05.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra 1974.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	08.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	12.08.1974	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på utvidelse av boligen datert 12.08.1974.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM8443>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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