

Tilstandsrapport



Enebolig



Holteveien 55, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 203, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 21248-1614

Referansenummer: EM1078

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent 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[Takstsent]er
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg 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 med over to etasjer oppført i 1979/80, med frittliggende garasje oppført samme år.

Det er utført oppgraderinger i boligen, blant annet nytt bad i 1. etasje i 2008. I 2018 ble det gjort endringer i inngangspartiet, og vaskerom og sikringskapet ble flyttet ned til underetasjen, nye overflater og gulvvarme i entréen. Ny kjøkkeninnredning i 2016.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på badet i underetasjen som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på flere bygningsdeler, herunder takteking, takrenner og nedløp, vinduer, ytterdører, innvendige dører i underetasjen, vann- og avløpsrør, vannpumpe, drenering og utvendige vannrør. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tiltak bør påregnes over tid i takt med naturlig slitasje og vedlikeholdsbehov.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag av stål fra byggeår.

Trinn montert for feier.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.

Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000.

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

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014.

Ytterdør av tre med sidefelt av glass.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt tredør i underetasje.

Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler.

Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble samtidig montert elektrisk markise.

Malte stående rekkverkspiler på 90 cm.

Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 90 cm.

Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår.

Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har klikkvinyll, laminat, parkett, tregulv, tepper og flis.

Vegger har malt tapet, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

Det er etablert radonvifte med røropplegg for uttrekk av radongass fra grunnen under et soverom og bod i 2013. Tiltaket er gjennomført basert på tidligere radonmålinger som viste forhøyede verdier. Ifølge opplysninger er det foretatt etterfølgende målinger som dokumenterer at tiltaket har hatt ønsket effekt.

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv i front.

Plassbygget peis i kjellerstue, peisovninnsats av støpejern, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.04.2024.

Gulv i underetasje er av betong som er tekket med tregulv og tepper i oppholdsrom. Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

Det er montert rekkverk.

I 1. etg. er det innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2018.

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

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I 2008 ble det tidligere badet og toalettrommet slått sammen og oppgradert til ett større badet. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt.

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg.

Det er avtrekksvifte og ventil i tak, og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Badet i underetasjen er fra byggeår.
Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak.
På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme.
Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Luftventil i vegg og tak.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2018 av fagfolk i et rom som tidligere var definert som bod. Endringen medfører bruksendring til rom for varig opphold, og tiltaket er derfor søknadspliktig.
Ved søknadsplikt for våtrom i rom uten tidligere våtromsfunksjon, utløses krav om uavhengig kontroll av fuktsikring etter byggesaksforskriften (SAK10 § 14-2 bokstav c).
Det er fremvist fakturadokumentasjon på utførelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll.
Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Trepanel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg etablert røropplegg for fremtidig installasjon av vaskekum.
Det er ingen ventiler av vaskerom.
Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert våtromsplater mellom benk og overskap, samt på vegg bak platetopp.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.
Stoppekran i teknisk rom.
Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.
Stakeluke i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.
Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen.
Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje.
Veggmonterte panelovner. Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring.
Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2008, plassert i teknisk rom.

Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av skifer, stein og grus.
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng.
Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har asfaltert oppkjørsel med tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen.

I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré).

I underetasjen er vegg mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknads- eller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

Garasje

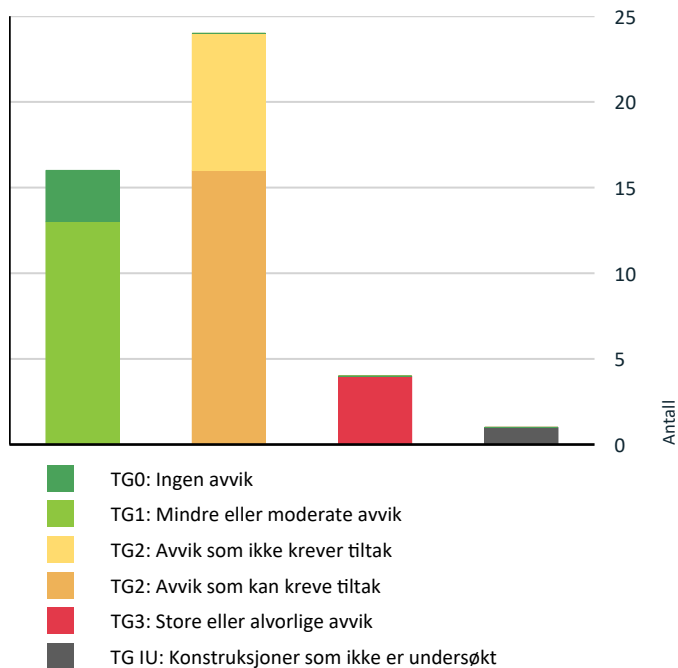
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

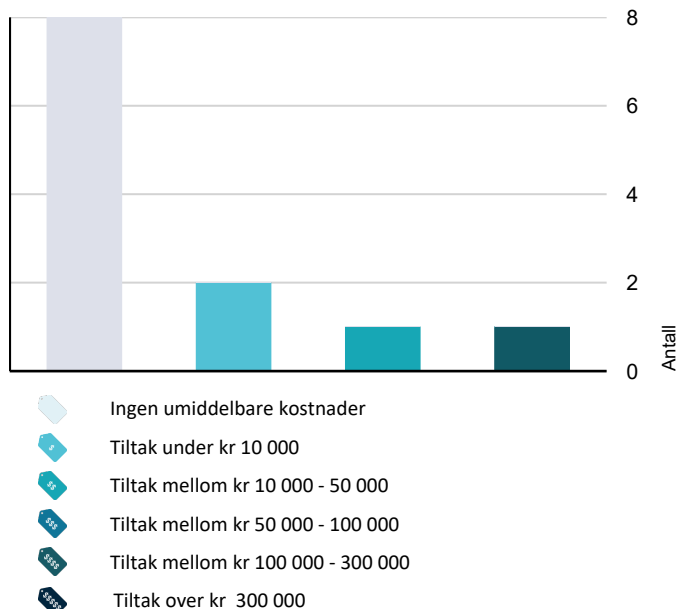
Sammendrag av boligens tilstand

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 i 17 år og 7 mnd. 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](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører u. etg. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og produksjonsår på vinduer/dører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Takstein ble børstet rent for mose i 2025.

Siden taket (taktekking 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.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Utvendig kledning ble sist malt med oljedekkbeis i 2018.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ingen luft i nedre del av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.
Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018.
Lofet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er brudd på dampspærre rundt rørgjennomføring.

Det mangler flueduk i gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør teipes rundt rørgjennomføringer for å unngå risikoen for kondens på loft.

Det anbefales å montere flueduk eller annen egnet netting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.



Brudd på dampspærre.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og tegn til innvendig kondensering på glass. Beslag under vindu i kjellerstue er løst. 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 vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



Værslitt og løst beslag.

Dører

Ytterdør av tre med sidefelt av glass.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Malt tredør i underetasje.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige dører er fra byggeår og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk. 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 tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler. Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble samtidig montert elektrisk markise. Malte stående rekkverkspiler på 90 cm.

Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 90 cm.

Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

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.

Høyde på rekkverk ved veranda og balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Det er 8 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår.

Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 76 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på betongtrapp, noe som skal hindre fallulykker.

Rekkverk på trapp til veranda på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har klikkvinyll, laminat, parkett, tregulv, tepper og flis.
Vegger har malt tapet, malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

Overflater i entré i 1. etg. er fra 2018 og soverommene i 1. etg. ble pusset opp noen år før dette.
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 overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater i stue bærer preg av bruksslitasje.
Enkelte takflater er noe ujevnt malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Stuegulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

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

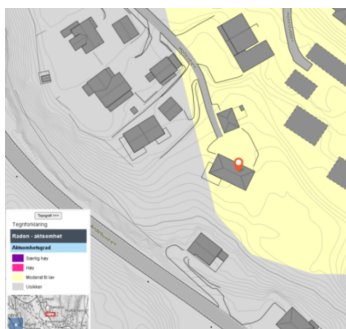
Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det er etablert radonvifte med røropplegg for uttrekk av radongass fra grunnen under et soverom og bod i 2013. Tiltaket er gjennomført basert på tidligere radonmålinger som viste forhøyede verdier. Ifølge opplysninger er det foretatt etterfølgende målinger som dokumenterer at tiltaket har hatt ønsket effekt.

Det anbefales likevel å øke dimensjonen på røropplegget for å bedre luftgjennomstrømningen, og at viften kjøres på maksimal hastighet i vinterhalvåret for best mulig effekt.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv i front.

Plassbygget peis i kjellerstue, peisovninnsats av støpejern, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.04.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje er av betong som er tekket med tregulv og tepper i oppholdsrom. Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk på 11 cm og åpninger i trinn på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger opp til dagens krav.



! TG 1 Innvendige dører 1. etg.

I 1. etg. er det innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2018.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

! TG 2 Innvendige dører u. etg.

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Flere av dørene går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

I 2008 ble det tidligere badet og toalettrommet slått sammen og oppgradert til ett større baderom. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett og glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør og vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.



Dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved montering av innebygget sisterner var det ikke krav til lekkasjesikring etter gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet (før 2010). Konstruksjonen bør likevel følges opp med jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt

1. ETASJE > BAD

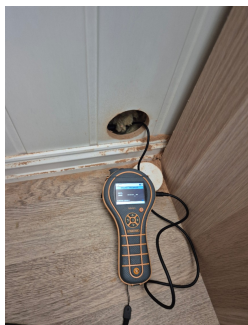
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte og ventil i tak, og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår.

Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak.

På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme.

Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Lufteventil i vegg og tak.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Målt tilnærmet flatt fall mot sluk.

Sprekker i tapetskjøter i vegg.

Mangler tilluftspalte ved dør.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2018 av fagfolk i et rom som tidligere var definert som bod. Endringen medfører bruksendring til rom for varig opphold, og tiltaket er derfor søknadspliktig.

Ved søknadsplikt for våtrom i rom uten tidligere våtromsfunksjon, utløses krav om uavhengig kontroll av fuktsikring etter byggesaksforskriften (SAK10 § 14 -2 bokstav c).

Det er fremvist fakturadokumentasjon på utførelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Trepanel i tak.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg etablert røropplegg for fremtidig installasjon av vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventileringsavvaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er lufteventil på utside av vegg, men denne er gjenkledd på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktkilden vurderes å ikke være knyttet til bruksvann eller rommets installasjoner. Med bakgrunn i byggets/drenerings alder, vurderes det som aktuelt at fukten tilføres via konstruksjonen fra grunnen og ikke vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert våtromsplater mellom benk og overskap, samt på vegg bak platetopp. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stoppekran i teknisk rom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stakeluke i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er i drift, men det oppstår periodisk lavt trykk ifølge eier. For å gjenopprette trykket må trykktanken manuelt tømmes og luftes et par ganger i året. Dette indikerer at trykktanken har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vannpumpe og trykktank med en nyere og mer driftssikker løsning. En moderne enhet vil kunne gi mer stabilt vanntrykk og redusert vedlikeholdsbehov.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen.

Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje.

Veggmonterte panelovner. Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring.

Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2008, plassert i teknisk rom.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

⚠ TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det elektriske anlegget er ikke fullstendig utskiftet fra inntakssikringer og videre, men deler av anlegget er oppgradert gjennom årene. I 2018 ble sikringsskapet flyttet fra entré til bod i underetasjen.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Grunnet manglende oversikt over elbil lader i kursfortegnelsen som ble montert i 2021, åpent hull i bunn av sikringsskapet, manglende spottkasser over halogenbelysning i stue, alder på deler av anlegg, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftings og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

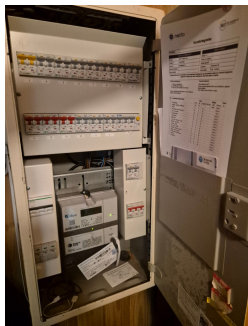
Tilstandsrapport

Generell kommentar

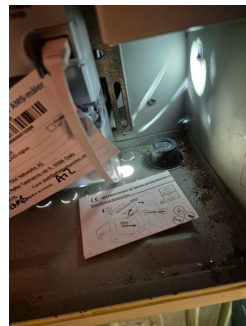
Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i bod.



Hull i bunn av sikringsskap gir TG 3

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukkingsutstyr 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

Boligen er fundamentert på løsmasser av skifer, stein og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplis.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Drenering er 46 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er indikert noe høye fuktverdier i lecamur og gulv i underetasjen. Fuktsikringen mangler topplist mot øst.

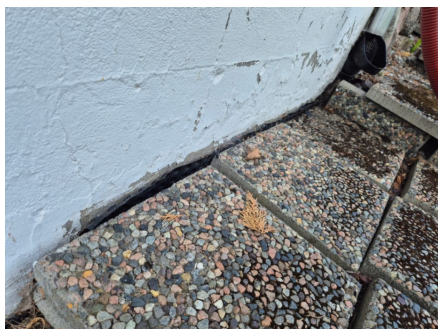
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Topplist må etableres der det mangler.



Mangler topplist.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Horisontalriss i boden bør tettes og det anbefales å observeres over tid for å vurdere eventuell utvikling eller behov for ytterligere tiltak. Generelt vedlikehold på mur er noe som er påregnelig med tiden.



Horisontalriss i bod.

Terengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har asfaltert oppkjørsel med tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er groper og flatt terreng på sørsiden av boligen.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



Grop mot vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier. Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- 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: Påsikt kan det komme pålegg om tilknytting til vann, i henhold til plan- og bygningsloven §27-1.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med bod i bakkant på 42 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

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

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner/nedløp/beslag av stål.

To leddporter av stål med elektriske portåpnere.

Innlagt strøm med lys, kontaktpunkter og elbil lader.

Det er påvist gjennomgående sprekker i lecablokker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

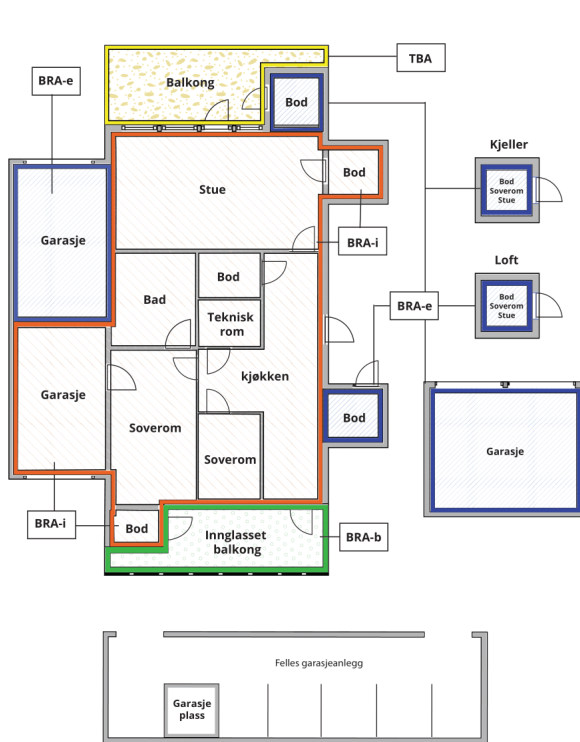
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	112			112	51
Underetasje	104			104	10
SUM	216				61
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue m/trapp, Gang, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Bad, Bod 3, Vaskerom, Entré, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 14,5 m²
Soverom 1: 12,6 m²
Soverom 2: 9,8 m²
Bad: 7,8 m²
Trapperom: 3,4 m²
Stue: 45,4 m²
Kjøkken: 15 m²

Areal u. etg.
Kjellerstue m/trapp: 35,4 m²
Gang: 7,8 m²
Bod 1: 3,5 m²
Bod 2: 12 m²
Teknisk rom: 2,7 m²
Bad: 3,5 m²
Bod 3: 3,6 m²
Vaskerom: 5,3 m²
Entré: 2,3 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 9,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen.

I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré).

I underetasjen er veggen mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknads- eller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

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: Ny kurs til elbil lader i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger.
Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

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 elbil lader i 2021.

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	191	25
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Trond Olav Jahre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	203	6		0	2934.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holteveien 55

Hjemmelshaver

Jahre Mona Knippen, Jahre Trond Olav

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	30.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.12.1980	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 11.12.1980.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	18.08.2025	Maling av vindu, malt utvendig mur mot øst og endring av alder på kjøkkeninnredning.
4	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampspærren 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/EM1078>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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