



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandveien 4, 1545 HVITSTEN

 VESTBY kommune

gnr. 55, bnr. 1, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22486-1067

Referansenummer: LK6887

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig beliggende i Strandveien 4, Hvitsten i Vestby kommune. Boligen er opprinnelig oppført i 1935 og har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 202 m².

Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur og har yttervegger med trekledning. Etasjeskillere er utført med kombinasjon av betongdekker og trebjelkelag. Taket er tekket med stålplater (Decra) fra 1986.

Boligen går over flere plan og inneholder hoveddel samt utleiedel. Planløsningen består av blant annet stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og birom. Det er registrert flere oppgraderinger, herunder vinduer fra 2013 og våtrom oppgradert i 2009. Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen er vurdert i henhold til NS 3600 på bakgrunn av visuell befaring. Den fremstår gjennomgående modernisert med oppgraderinger fra 2023.

Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til vinduer, balkongdør (over normal forventet levetid), balkongens overflate/membran, planavvik i gulv, svertesopp i silikonfuger på bad samt kjøkkenløsning med kullfilterventilator. Avvikene relaterer seg i hovedsak til alder på enkelte bygningsdeler, normal slitasje, forventet levetid og forhold som kan kreve vedlikehold eller tiltak over tid.

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad TG3. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand, og videre vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold må påregnes.

Oppvarming

Gulvvarme bad og på kjøkken underetasje, peisovn i stue.

Takhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,32–2,34 m. I ytterdel ved inngangsparti er det skråtak, med takhøyde på ca. 1,87 m i ytterkant.

Takhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,23–2,44 m. Arealer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i 1935 med ståltak av type Decra fra 1986. Taktekkingen har nådd forventet levetid og utskifting må påregnes. Det er registrert fuktskjolder i undertak rundt gjennomføringer. Fasader har liggende trekledning med værslitasje, oppsprekking og stedvise råteskader. Vinduer er hovedsakelig tolags isolerglass fra 2013 og 1985, med behov for vedlikehold og delvis utskifting. Det er også registrert manglende rekkverk ved balkongdør og utvendige trapper, noe som medfører sikkerhetsavvik. Rapportutkast_Tilstandsrapport_...

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, fliser i entré og våtrom, samt panel, tapet og malte plater på vegger. Himlinger er utført med panel og malte plater, stedvis med innfelte downlights. Overflater fremstår med normal slitasje i form av hull, riper og merker etter bruk. Det er registrert enkelte mindre avvik, blant annet dør som tar i karm og løst håndtak. I utleiedelen er det registrert svertesopp på enkelte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad, begge opplyst pusset opp i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Badene har flislagte overflater med varmekabler i gulv. Det er registrert misfarging og svertesopp i fuger, samt enkelte sprekker. I badet i underetasjen er det eldre støpejernssluk uten synlig membran eller dokumentasjon på tettesjikt. Badet i 1. etasje har plastsluk med synlig smøremembran ved sluk, men løsningens oppbygning er ikke dokumentert. Begge bad har passert halvparten av forventet levetid og det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har kjøkken i både hoveddel og utleiedel. Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med over- og underskap, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er registrert svelling, riper og slitasje på fronter og overflater. Kjøkkenet i underetasjen har tilsvarende løsning med laminat benkeplate, nedfelt vask og hvitevarer. Det er installert lekkasjestopper. Avtrekk er ført ut i hoveddel, mens utleiedelen har ventilator med kullfilter. Generelt fremstår kjøkkeninnredningene med normal bruksslitasje. Rapportutkast_Tilstandsrapport_...

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen er utført i plast- og kobberør. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Det er registrert noe irr og korrosjon på synlige rørføringer i kjeller. Avløpsrør er utført i støpejern og plast, hvor deler er synlige i kjeller og øvrige føringer er skjult i konstruksjonen. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og bod via vifte plassert på loft. Det er installert to varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra 2014, uten registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen. Installasjonene fremstår generelt med forventet standard ut fra alder, men videre oppfølging og vedlikehold må påregnes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmur er oppført i støpte konstruksjoner fra byggeår. Det er registrert sprekker i grunnmur, pussede overflater og støttemurer, samt tegn til fukt påvirkning og avskalling. Drenering er ukjent og vurderes å ha passert normal forventet levetid. Det er stedvis registrert terrengfall mot boligen, noe som kan medføre økt fuktbelastning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, men privat stikkledning har ukjent alder. Samlet sett tilsier alder og registrerte forhold at oppfølging og eventuelle tiltak må påregnes over tid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det mangler rekkverk på flere utvendige trapper. Der rekkverk er etablert, er det registrert for store åpninger mellom spiler. Balkong i 1. etasje er revet, men balkongdør er fortsatt montert uten at det er etablert sikring på utsiden eller innsiden av døren. Det mangler også rekkverk på forstøtningsmur.

Manglende rekkverk og for store åpninger tilfredsstillende ikke krav til personsikkerhet. Balkongdør uten sikring medfører åpen fallrisiko. Forstøtningsmur uten rekkverk innebærer fallfare ved ferdsel nær kanten. Forholdene vurderes som klare sikkerhetsavvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

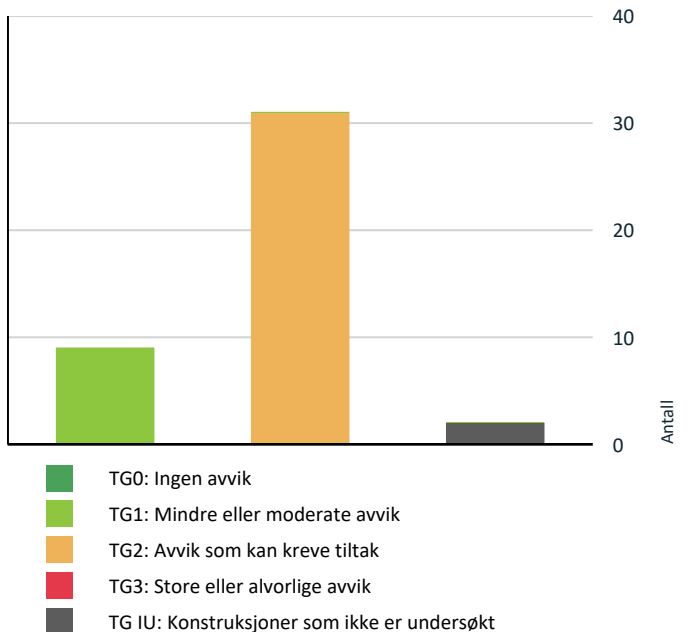
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Utvendig > Takteking Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side

! Utvendig > Dører Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side
! Innvendig > Overflater - Utleiedel Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningmur Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken - utleiedel > Avtrekk Gå til side
! Våtrom > U.Etasje > Bad - utleiedel > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > U.Etasje > Bad - utleiedel > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > U.Etasje > Bad - utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > U.Etasje > Bad - utleiedel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > U.Etasje > Bad - utleiedel > Ventilasjon Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning 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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1935

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av stålplater av type Decra, opplyst lagt i 1986. Decra er profilerte stålplater med steingranulatbelagt overflate. Det foreligger ikke dokumentasjon på om undertaket ble skiftet samtidig med omlegging av taktekking. Undertaket er ikke synlig og ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking har en alder på ca. 40 år og har nådd forventet teknisk levetid. Slitasje på overflate og innfesting må påregnes. Usikkerhet rundt undertakets alder medfører økt risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med ca. 40 års alder anses gjenværende levetid som begrenset. Utskifting må påregnes i nær fremtid, eventuelt inkludert undertak.

Dersom taktekking eller undertak svikter, kan dette medføre fuktinntrengning i takkonstruksjonen. Følgeskader kan omfatte råte i bærende trekonstruksjoner, redusert isolasjonsevne og behov for omfattende reparasjoner. Tiltak bør planlegges for å redusere risiko for større skader.

Tilstandsrapport



TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og opplyst fra 1986. Kontroll av bygningsdelen ble utført fra bakkenivå.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av stål fra 1986. Kontroll er utført fra bakkenivå. Det er registrert avflassing på renner og nedløpsrør samt grønskedannelse på overflater.

Med en alder på ca. 40 år har komponentene passert normal forventet teknisk levetid. Registrert avflassing indikerer svekket overflatebehandling og påbegynt korrosjon. Grønske tyder på vedvarende fuktbelastning. Slike forhold øker risikoen for gjennomrusting, lekkasjer i skjøter og redusert bortledning av takvann.

Da inspeksjonen er utført fra bakkenivå, kan ytterligere skader i skjøter, innfestinger og beslag ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Videre korrosjon kan medføre lekkasjer og mangelfull bortledning av takvann. Dette kan føre til økt fuktbelastning på fasade, takutstikk og grunnmur, med risiko for råte- og frostskafer i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er av ukjent utførelse. Utvendig er det liggende bordkledning. Det er registrert oppsprekking i kledning, soltørket kledning samt stedvis råteskader. Det er observert eldre panel synlig under eksisterende kledning. Tilstanden på underliggende panel er ikke kjent. Det er ukjent om det er etablert lufting bak kledningen og hvordan ytterveggen er bygd opp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppsprekking i ender og soltørket kledning indikerer værpåvirkning og redusert beskyttelse fra overflatebehandling. Stedvis råte viser at trevirket har vært utsatt for vedvarende fuktbelastning.

Eldre panel bak eksisterende kledning kan medføre økt fuktbelastning dersom det ikke er tilfredsstillende lufting mellom lagene. Manglende kunnskap om luftespalte og veggens oppbygning gir usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikkerhet. Risiko for skjulte skader i underliggende panel og bindingsverk kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Levetid påvirkes av materialkvalitet, vedlikehold og klimabelastning. Utskifting av skadet panel og vurdering av veggoppbygning må påregnes.

Dersom lufting bak kledningen er mangelfull, kan fukt bli stående i konstruksjonen og føre til videre råteutvikling i både ytre og indre panel samt bindingsverk.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kontrollert fra kaldt loft. Det er begrenset tilgang til hele takkonstruksjonen. Det er registrert enkelte fuktskjolder på undertak, særlig rundt gjennomføringer. Det er også registrert muselort på loftsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder ved gjennomføringer kan indikere tidligere eller pågående lekkasje eller kondensproblematikk. Begrenset tilgjengelighet medfører at hele konstruksjonen ikke er inspisert. Registrering av muselort viser at det har vært aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved vedvarende fukt kan det oppstå råteskader i undertak og bærekonstruksjon. Skadedyr kan redusere isolasjonsevne og skade materialer. Tetthet rundt gjennomføringer bør kontrolleres og eventuelle åpninger tettes.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er registrert tolags isolerglassvinduer fra 2013 og tolags isolerglassvinduer fra 1985. I tillegg er det registrert ett eldre vindu uten synlig datostempling, alder ukjent. Det er registrert slitasje på utvendig omramming samt på treverk i karmen og rammer.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra 2013 vurderes å ha god restlevetid. Vinduer fra 1985 har passert normal teknisk levetid for tolags isolerglass. Eldre vindu uten datostempling vurderes å være av høy alder. Registrert slitasje på treverk og omramming indikerer behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

I henhold til Byggforsk 700.320 påvirkes levetid av kvalitet og vedlikehold. Vinduer fra 2013 vurderes å ha vesentlig gjenværende levetid. Vinduer fra 1985 og eldre vindu anses å ha begrenset gjenværende levetid, og utskifting eller større vedlikehold må påregnes.

Manglende vedlikehold kan føre til råteskader i treverk og redusert tetthet mot yttervegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er montert balkongdør i 1. etasje med utgang til tidligere balkong uten etablert rekkverk eller annen avsperring. Ytterdør i 1. etasje har glassfelt, og det er registrert riper og hakk i dørblad. Inngangsdør i utleiedel har knirk ved bruk. Dør til kjeller har synlige skader og oppsvulmet materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Balkongdør uten sikring medfører fallrisiko og vurderes som et sikkerhetsavvik. Riper og hakk i ytterdør er overflateskader som indikerer bruksslitasje. Knirk i inngangsdør tyder på behov for justering. Oppsvulmet materiale i kjellerdør indikerer fuktpåvirkning og redusert materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I henhold til NS 3600 vurderes balkongdør med manglende sikring til TG 3 grunnet sikkerhetsmessig avvik .

Kjellerdør vurderes til TG 2 grunnet fuktskade og materialsvikt.

Ytterdør med riper/hakk og inngangsdør med knirk vurderes til TG 1, da forholdene anses som overflatemessige avvik.

Manglende sikring ved balkongdør kan medføre alvorlig personskade ved fall. Fuktskader i kjellerdør kan føre til videre materialnedbrytning og behov for utskifting. Overflateskader på ytterdør har primært estetisk betydning.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har plattinger i hage. Konstruksjon og overflate er ikke kontrollert på befaringsdagen grunnet snødekke.

Snødekke hindret visuell kontroll av overflater, innfesting, rekkverk og eventuelle råteskader. Tilstand kan derfor ikke vurderes fullt ut, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper. Det er registrert manglende rekkverk på deler av trappene, skader på steinheller i trinn, samt for store åpninger i eksisterende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Manglende rekkverk og for store åpninger tilfredsstillende ikke krav til personsikkerhet. Skadede steinheller kan gi ujevnt underlag og redusert stabilitet i trinn. Forholdene vurderes som sikkerhetsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetid påvirkes av utførelse, fundamentering og vedlikehold, jf. Byggforsk 700.320. Registrerte skader og manglende sikring tilsier behov for utbedring.

Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade. Tiltak bør utføres for å sikre forsvarlig bruk av trappene.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består av fliser i entré og bod, samt laminat i øvrige rom. Vegger har panel og tapet. Himlinger har panel med innfelte downlights i entré, stue og soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at dør til bad i 1. etasje tar i karm, samt at dørhåndtak er løst. Det er videre registrert hull, hakk og riper i overflater, samt hull etter tidligere oppheng. Slitasjen fremstår som forventet ut fra alder og bruk.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Registrerte merker og hull anses som overflatemessige forhold. Dør som tar i karm og løst håndtak indikerer behov for justering og mindre utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning. Manglende justering av dør kan over tid medføre økt slitasje på hengsler og karm.



TG.2 Overflater - Utleiedel

Beskrivelse

Innvendig gulv med laminat. Veggene har malte plater og pusset mur. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har Leca-pipeløp som er kledd med dekorfliser/marmor. Det er montert Jøtul peisovn i stue tilkoblet pipeløpet.

Det er ikke foretatt innvendig kontroll av pipeløp eller røykrør. Funksjon og fyringsforhold er ikke testet utover visuell inspeksjon.

Manglende vedlikehold eller skjulte skader i pipeløpet kan medføre redusert brannsikkerhet. Regelmessig kontroll og feiing anbefales.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje: Gulv har laminat som overflate. Vegger er utført med plater og betong/mur. Det er foretatt hulltaking i stue i underetasje (hoveddel) uten at det ble påvist unormale forhold. Det er registrert en type membran/fuktsikring på yttervegg, men type og utførelse er ikke dokumentert. På kjøkken i utleiedel er det målt forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegg ved overflatemåling. Det er registrert svertesopp på vegg.

Kjeller: Boligen har kjeller med målt takhøyde på ca. 180 cm. Rommene benyttes i dag som bod/lager. Kjelleren har adkomst via trapp fra underetasje samt egen dør fra gateplan. Det er registrert begrenset ventilasjon i kjeller. Det er videre registrert noe innsig av vann/fukt gjennom vegg mot terreng på hagesiden.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking i hoveddel indikerer tilfredsstillende forhold på kontrollert sted. Manglende dokumentasjon på fuktsikring gir usikkerhet rundt veggens oppbygning og fuktsikkerhet.

Målte høye fuktverdier i nedre del av murvegg i utleiedel, samt registrert svertesopp, indikerer fuktpåvirkning. Årsak kan være kapillært oppsug fra grunn eller mangelfull drenering/fuktsikring. Laminat på betonggulv kan være sårbart ved fuktvandring.

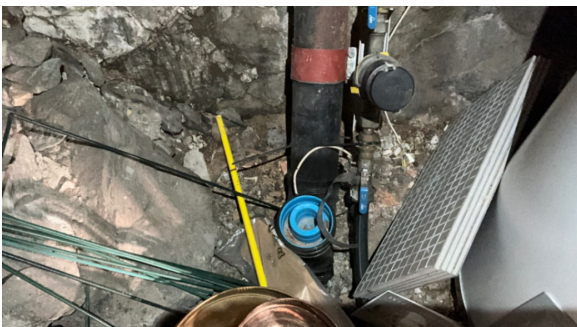
Registrert fuktinnsig gjennom vegg mot terreng indikerer belastning fra omkringliggende masser og kan ha sammenheng med eldre drenering og terrengfall. Forholdet viser at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning.

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.

Vedvarende fukt kan føre til utvikling av mugg, nedbrytning av materialer og redusert inneklime. Årsak til fukt bør avklares og nødvendige tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med trevanger og tretrinn mellom 1. etasje og underetasje, samt trapp fra underetasje ned til kjeller. Det mangler rekkverk i rekkverk i trappene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved bruk. Trapper skal ha håndløper og tilfredsstillende sikring for å hindre fall. Fravær av rekkverk vurderes som et sikkerhetsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskaade. Tiltak bør gjennomføres for å sikre forsvarlig bruk av trappene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være pusset opp i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell fagmessig kontroll.

Med en alder på ca. 15–16 år har badet passert halvparten av normal forventet levetid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse av membran, sluktilkobling og rørgjennomføringer. Risiko for skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte. Det er registrert svertesopp i silikolfuger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i silikolfuger indikerer fuktbelastning i våtsonen. Forholdet er vanlig i rom med høy luftfuktighet, men viser behov for vedlikehold og utskifting av silikolfuger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Utskifting av silikolfuger må påregnes periodisk.



U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og det er opplyst om gulvvarme. Det er registrert svertesopp samt misfarging av fuger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp og misfarging av fuger indikerer fuktbelastning over tid. Dette er vanlig i rom med vannbruk, men viser behov for rengjøring og vedlikehold. Gulvvarme bidrar til uttørking, men hindrer ikke fuktpåvirkning i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Periodisk vedlikehold og utskifting av fuger må påregnes.



U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert eldre soil-/støpejernssluk plassert under servant. Sluket er av eldre type. Det er ikke synlig membran ved sluket, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt/membran i gulvkonstruksjonen.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre støpejernssluk har høy alder og kan være utsatt for korrosjon og slitasje. Manglende synlig membran og fravær av dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til gulvets fuktsikring. Overgang mellom sluk og eventuelt tettesjikt er et kritisk punkt i rom med vanninstallasjoner. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 2, grunnet høy alder og manglende dokumentasjon på membran .

Eldre støpejernssluk vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Utskifting bør påregnes ved fremtidig oppgradering av rommet.

Ved eventuell svikt i sluk eller manglende tettesjikt kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte skader over tid.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med uttak for strøm, gulvstående toalett samt glassvegg i dusjhjørne. Det er registrert svekkelser på servantskap og slark i skuff.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Registrerte svekkelser og slark indikerer slitasje på innredningen. Forholdet vurderes som bruksslitasje og påvirker i hovedsak funksjon og stabilitet i skuffefronter. Det er ikke registrert lekkasjer fra sanitærutstyr ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med registrert slitasje vurderes gjenværende levetid som begrenset, og utskifting må påregnes over tid.



U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tillufts løsning i form av ventil i vegg eller tilfredsstillende luftespalte.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk forutsetter tilstrekkelig tilluft for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting. Manglende tillufts løsning kan redusere ventilasjonseffekten og føre til økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mangelfull tilluft kan medføre økt fuktbelastning, kondens og risiko for utvikling av mugg og fuktskader over tid.

U.ETASJE > BAD - UTLEIEDEL

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke mulig å bore hull fra tilstøtende rom for kontroll av veggkonstruksjon, grunnet veggens oppbygning og tilgjengelighet.

Begrenset kontroll kan innebære at eventuelle skjulte fuktskader ikke avdekkes på befaringsdagen. Videre undersøkelser kan være nødvendig ved mistanke om avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være pusset opp i 2009. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell fagmessig kontroll.

Med en alder på ca. 15–16 år har badet passert halvparten av normal forventet levetid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse av membran, sluktilkobling og rørgjennomføringer. Risiko for skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte. Det er registrert misfarging av fuger, svertesopp samt sprekker i enkelte fuger. Himling består av Takess-plater med innfelte downlights.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

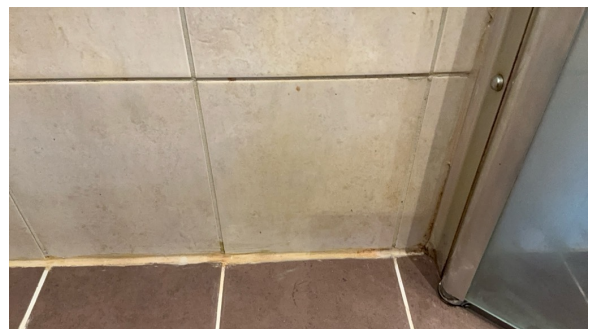
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Misfarging og svertesopp i fuger indikerer fuktbelastning i våtsone. Sprekker i fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning bak flis dersom forholdet utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Dersom sprekker i fuger ikke utbedres, kan fukt trenge inn bak flis og føre til skjulte skader i konstruksjonen. Svertesopp kan påvirke inneklimate.



1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og har varmekabler. Det er registrert svertesopp samt manglende fuge mellom sluk og tilstøtende fliser.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Svertesopp er registrert

Svertesopp indikerer fuktbelastning i dusjsonen. Manglende fuger mellom sluk og flis er et avvik som kan gi økt risiko for fuktinntrengning i overgang mellom sluk og gulvkonstruksjon. Overgangen mellom sluk og membran er et kritisk punkt i våtrom. Forholdet vurderes som et teknisk avvik.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Manglende fuger ved sluk kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte skader over tid. Svertesopp kan påvirke innklima og indikerer behov for rengjøring og vedlikehold.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det er synlig smøremembran ved sluk. Det fremstår som om membranen kan være utført i to sjikt, hvor det ligger smøremembran under påstøp og ned under klemring, samtidig som det kan se ut til at det også ligger et membransjikt over påstøpen. Dette kan ikke bekreftes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har plastsluk. Det er synlig smøremembran ved sluk. Dette kan ikke bekreftes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran passert over halvparten av forventet levetid. Restlevetid vurderes som begrenset på sikt.

Ved eventuell svikt i membran eller feil utførelse rundt sluk kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte skader i gulv og tilstøtende vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, speilskap over servant, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassdører. Det er registrert svertesopp på dusjdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som normalt for oppgitt oppussingsår. Registrert svertesopp på dusjdører indikerer høy fuktbelastning og behov for rengjøring og vedlikehold. Forholdet vurderes som overflatemessig og relatert til bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp på dusjdører har i hovedsak estetisk betydning, men kan utvikle seg videre dersom rengjøring og vedlikehold ikke utføres.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Tilluft skjer via spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

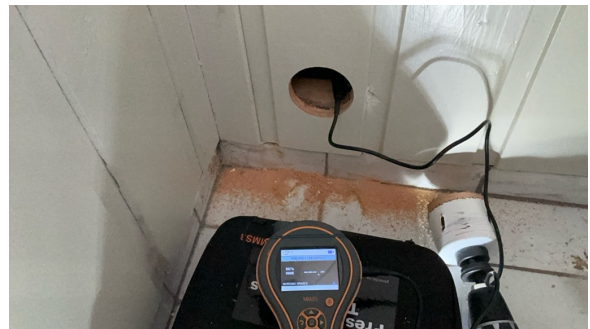
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra vaskerom mot baderom. Det ble ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen ved kontrollpunktet.

Det er foretatt fuktmåling på overflater inne på badet. Det er målt forhøyede verdier i dusjsone, noe som kan ha sammenheng med at badet er i daglig bruk. Det er også registrert fukt i nedre del av vegg mot vaskerom, motsatt side av dusj.

Hulltaking indikerer tilfredsstillende forhold i kontrollert område. Forhøyede verdier i dusjsone kan være bruksrelatert. Fuktregistrering i nedre del av vegg mot vaskerom indikerer mulig fuktvandring eller belastning i konstruksjonen. Årsak kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuell membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med panelplater. Himling består av panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Det er registrert sluk plassert under innredning. Det er registrert misfarging av fuger i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med registrert slitasje må vedlikehold og eventuell fremtidig utbedring påregnes.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under skapinnredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring. Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er etablert membran på gulvet. Det er registrert misfarging av fuger.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utilgjengelig sluk vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand og tilkobling mot eventuelt tettesjikt. Manglende dokumentasjon på membran medfører usikkerhet rundt gulvkonstruksjonens fuktsikring. Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning. Forholdene samlet innebærer økt risiko for skjulte avvik i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dokumentasjon og med begrenset kontrollmulighet må fremtidig oppfølging og eventuell utbedring påregnes.

Dersom membran mangler eller er feil utført, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte skader over tid. Utilgjengelig sluk kan også hindre nødvendig vedlikehold og øke risiko for lekkasjer.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Manglende mulighet for hulltaking medfører begrenset kontroll av konstruksjonens oppbygning og fuktsikring. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om rommet er utført med tilfredsstillende tettesjikt. Vaskerom med vanninstallasjoner er utsatt for fuktbelastning.

KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN - UTLEIEDEL

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Det er laminat benkeplate med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Av hvitevarer er det komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøøl/frys. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

U.ETASJE > KJØKKEN - UTLEIEDEL

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Det er laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med utreksløsning. Av hvitevarer er det komfyr, kjøleskap, platetopp og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte med utkast til det fri. Det er registrert svelling på innredning samt riper og hakk i fronter og overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Registrert svelling indikerer fuktpåvirkning på innredning. Riper og hakk vurderes som bruksslitasje. Laminat benkeplate og fronter er sårbare for fukt ved skader i overflate eller i skjøter. Det er ikke registrert lekkasje ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med registrert svelling vurderes deler av innredningen å ha redusert gjenværende levetid, og utskifting av enkelte komponenter kan påregnes over tid.

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling, svekket bæreevne i skrog og behov for utskifting av innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen er utført med plastrør og kobberør. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Det er registrert irr/korrosjon på synlige rør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

• 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.

Kombinasjon av plastrør og kobberør er vanlig ved delvis oppgraderte anlegg. Registrert irr på kobberør indikerer overflatekorrosjon som følge av fukt eller kondens i kjellermiljøet. Forholdet kan over tid føre til svekkelse av rørmaterialet dersom korrosjonen utvikler seg.

Skjulte rørføringer kan ikke kontrolleres.

Rørføringer og rørnnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

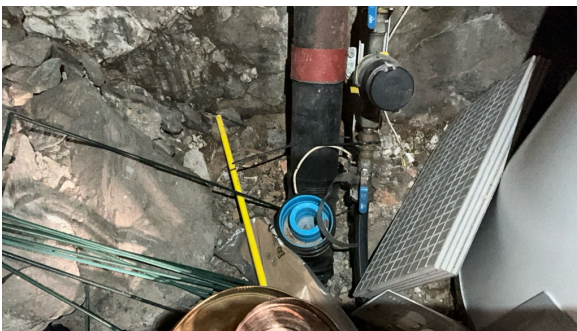
Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Videre korrosjon kan føre til lekkasjer og vannskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak som forbedret ventilasjon, isolering av kalde rør og kontroll av fuktforhold anbefales.

Tilstandsrapport



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen er utført i støpejern og plast. Rørføringer er dels synlige i kjeller, mens øvrige føringer er skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

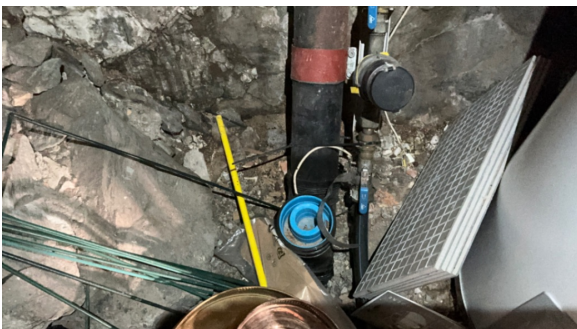
Støpejernsrør er vanlig i eldre boliger og har høy alder. Over tid kan slike rør være utsatt for innvendig rustdannelse, avleiringer og redusert dimensjon. Plastrør har generelt lengre forventet levetid, avhengig av utførelse og belastning. Skjulte rørføringer kan ikke kontrolleres fullt ut.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

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.

Eldre støpejernsrør kan over tid utvikle lekkasjer eller tilbakeslag som kan medføre fuktskader og behov for omfattende utskifting. Tilstandsvurdering med kamerainspeksjon kan være aktuelt ved mistanke om svikt.



TG.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og/eller vinduer. Det er etablert mekanisk avtrekk til bad, kjøkken og bod, med vifte/motor plassert på loft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er plassert to stk. varmtvannsberedere i kjeller, hver på 200 liter. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at berederne er produsert i 2014.

Med produksjonsår 2014 har berederne en alder på ca. 10–12 år. Dette er innenfor normal forventet levetid for varmtvannsberedere, forutsatt normalt vedlikehold og drift. Det er ikke opplyst om registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringdagen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

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

Ukjent

11. 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 Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for taksmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaide.

Generell kommentar

Taksmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ukjent. Det er ved hulltaking i vegg mot terreng registrert en type membran/fuktsperre på innsiden av konstruksjonen. Type, utførelse og omfang er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra 1935 har passert forventet teknisk levetid med god margin. Eldre drensløsninger har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringssystemer har normalt forventet levetid på 30–50 år avhengig av utførelse og masser rundt grunnmur, jf. Byggforsk 700.320 . Med alder fra 1935 vurderes gjenværende levetid som svært begrenset.

Eldre drenering kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger. Dette kan føre til fuktskader, saltutslag, muggvekst og nedbrytning av konstruksjon over tid. Oppgradering av drenering må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i støpte konstruksjoner. Totalt sett fremstår grunnmuren å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon basert på visuelle observasjoner. Det er registrert saltutslag på murflater samt enkelte avlassinger av puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Saltutslag indikerer fukttransport gjennom murverket. Avflassing av puss tyder på fuktpåvirkning og redusert vedheft i overflatelaget. Forholdene er typiske for eldre grunnmur uten moderne utvendig fuktsikring. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Ved vedvarende fuktgjennomgang kan ytterligere pussavskalling og frostskaider oppstå, med gradvis nedbrytning av murverket over tid. Tiltak for å redusere fuktbelastning anbefales.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer. Det er registrert sprekker i mur, både vertikale og skrå, samt rissdannelser i pussede overflater. Overflater fremstår med avskalling, begroing og tegn til fuktpåvirkning. Det er stedvis synlig reparasjoner i mur. Snødekke begrenser full inspeksjon ved terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er viktig at terreng rundt boligen har fall bort fra grunnmur og dekker. Overflatevann skal ledes raskest mulig bort for å redusere fuktbelastning på grunnmur, utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør terrenget ha jevn helning bort fra boligen i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur. Det er registrert at terrenget stedvis har fall inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og kommunalt avløp. Privat stikkledning for vann og avløp har ukjent produksjonsår. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger frem til påkoblingspunkt mot offentlig nett. Bunnledninger og deres plassering er ikke kontrollert. TG vurderes utfra byggeår og normal forventet bruksår.

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

- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler rekkverk på flere utvendige trapper. Der rekkverk er etablert, er det registrert for store åpninger mellom spiler. Balkong i 1. etasje er revet, men balkongdør er fortsatt montert uten at det er etablert sikring på utsiden eller innsiden av døren. Det mangler også rekkverk på forstøtningsmur.

Manglende rekkverk og for store åpninger tilfredsstill ikke krav til personsikkerhet. Balkongdør uten sikring medfører åpen fallrisiko. Forstøtningsmur uten rekkverk innebærer fallfare ved ferdsl nær kanten. Forholdene vurderes som klare sikkerhetsavvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



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

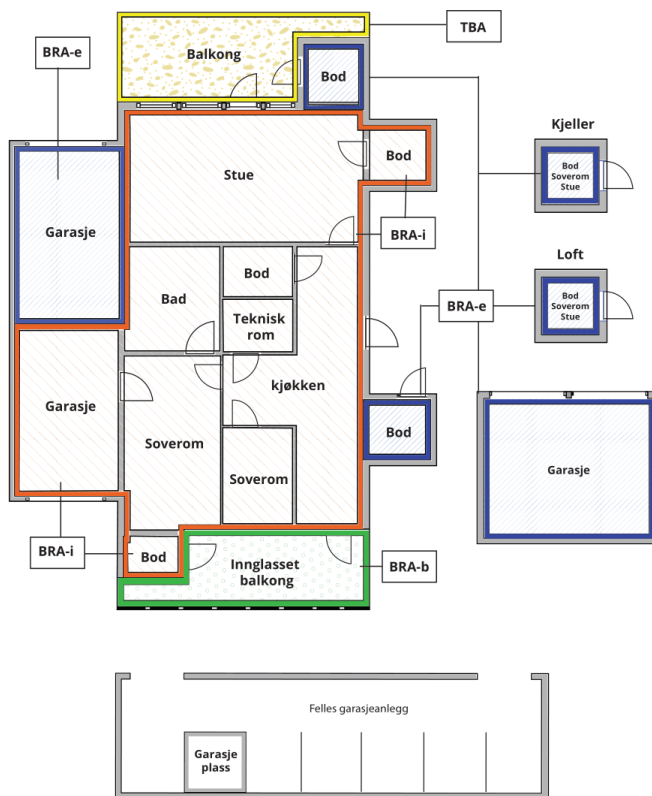
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
U.Etasje	91			91	
1.Etasje	111			111	
SUM	202				
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
U.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3 - utleiedel, stue - utleiedel, stue 2 - underetasje, kjøkken - utleiedel, bad - utleiedel		
1.Etasje	Entré, gang, gang 2, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod, vaskerom		

Kommentar

Arealet i boligen er vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig på grunn av rommenes utforming, innredning og bygningskonstruksjoner. Areal er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har kjeller hvor målt takhøyde er opp mot ca. 180 cm. Dette oppfyller ikke krav til måleverdig areal etter gjeldende bransjestandard. Rommene benyttes i dag som lager/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført ulike oppdateringer av boligen de senere år. Se under annet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Pia Merete Sauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	55	1	1	0	366.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Strandveien 4							
Hjemmelshaver							
Sauge Pia Merete							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet i Hvitsten, Vestby kommune. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til sjøen og gode solforhold. Det er gangavstand til Hvitsten brygge og flere badeplasser. Videre er det kort kjøreadkomst til Vestby sentrum med barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten er skrånende og opparbeidet med trappeadkomster. Utearealet består av plen, busker og beplantning, samt partier med fjell i dagen.

Annet

Boligen er en enebolig over to plan med kjeller, og med hybel i underetasjen. Opprinnelig byggeår er 1935.

Opplysninger fra eier / historikk:

- Takplater, samt takrenner og nedløp, er skiftet i 1986.
 - Taket ble hevet og det ble etablert 1. etasje i perioden 1968–1972 (eksakt byggeår ikke dokumentert).
 - Bad i 1. etasje ble oppusset i 2009.
 - Det ble lagt ny blåseisolasjon i etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje i 2014.
 - Hoveddelen i 1. etasje er innvendig etterisolert med ca. 50 mm isolasjon.
 - 1. etasje ble pusset opp/modernisert i perioden mars–mai 2014, med unntak av vinduer i tilbyggsdel.
 - Elektrisk anlegg i 1. etasje og underetasje ble oppgradert/utskiftet i 2014.
 - Vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2014. Vindu i ett soverom i underetasje er opplyst å skulle skiftes.
 - Ny terrasse ved 1. etasje ble etablert i 2022.
 - Det er utført tiltak mot skadedyr i bygningen.
 - Bad i hybel ble oppusset i 2019, med unntak av sluk som er av eldre dato.
 - Kjøkken i hybel ble fornyet i 2022.
 - Stikkledning til offentlig avløp ble skiftet i 2020.
 - To varmtvannsberedere fra kvalitetsleverandør Jozo, installert i 2014.
 - Underetasjen ble oppusset i oktober 2021, med unntak av vinduer. Tak, vegger og gulv ble fornyet, taket ble etterisolert, og det ble etablert downlights og varmekabler.
 - Dør mot yttergang i underetasjen ble skiftet i november 2023 og er ytterdør.
 - Vann- og avløpsopplegg i trapperom/kjellerstue i underetasje er blendet.
- Det presiseres at deler av bygningsmassen er av eldre dato og bør påregnes jevnlig kontroll og fremtidig modernisering.

Utvendige forhold

- Yttertak i trekonstruksjon tekket med takplater.
- Takrenner, nedløp og beslag i stål.
- Yttervegger i tre/reisverkskonstruksjon med utvendig panelkledning.
- Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. etasje er skiftet i 2013/2014.
- Malt ytterdør med glassfelt til hoveddel.
- Malt tofløyet terrassedør.
- Eldre malt ytterdør i underetasje.
- Malt ytterdør med glassfelt til hybel.
- Malt ytterdør til kjeller.
- Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje, terrasse på ca. 10 m².
- Treterrasse på ca. 36 m² på øst-/nordside av bygningen.
- Utvendige trappeadkomster.

Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur, med antatt byggegrunn fra oppføringstidspunktet (ukjent). Drenering er fra byggeår. Grunnmuren består av støpte konstruksjoner fra opprinnelig byggeperiode. Det er etablert plassbygde støttemurer, og tomten har varierende terrengforhold.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via privat stikkledning, antatt fra byggeår. Eier er ansvarlig for private stikkledninger frem til offentlig påkoblingspunkt. Eiendommen er videre tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning, som ifølge eier ble skiftet i 2020. Eier er ansvarlig for private stikkledninger frem til offentlig påkoblingspunkt.

Adkomst:

Eiendommen har adkomst direkte fra Strandveien i Hvitsten.

Bebyggelse og område:

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde bestående av en kombinasjon av helårs- og fritidsbebyggelse. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og delte boliger.

Oppvarming

Gulvvarme bad og på kjøkken underetasje, peisovn i stue.

Takhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,32–2,34 m. I ytterdel ved inngangsparti er det skråtak, med takhøyde på ca. 1,87 m i ytterkant. Takhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,23–2,44 m. Arealer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.