


Tilstandsrapport



 Enebolig på et plan

 Dronningveien 82, 1550 HØLEN

 VESTBY kommune

 gnr. 107, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22602-26053

Referansenummer: UI9569

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



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, 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 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over et plan.

Eneboligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming via vannbåren varme i alle rom og en vedovn i stuen.

Flislagte baderom med standard og konstruksjoner fra 2013.

Kjøkken med innredning med glatte fronter av fra Norema fra 2013.

Høytrykkslaminat benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål.

Integrert induksjonsplatetopp (80 cm), stekeovn, mikrobølgeovn (kombi) og kombi kjøl/frys.

Utgang fra stue til en stor terrasse på ca. 49 m².

Baderommene har innredning med heldekkende servant og blandebatteri.

Vegghengt toaletter, dusjhjørne med dusjvegger.

Det er montert massasje boble badekar på hovedbadet.

Vaskerom med innredning og planlimt vask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er oppført en frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m², med tilhørende bod bak på ca. 7,3 m².

Det er montert EL-lader i garasjen.

Gruslagt gårdsplass.

Eier har gjort følgende oppgraderinger:

- Takstige Høst 2025

- Nymalt yttervegge hus og garasjer sommer 2025 utført av eier

- Nye fronter vaskerom 2026 utført av eier

- Nye dørhåndtak innvendig 2026 utført av eier

- Ny utedel varmepumpe byttet på garanti 2016. utført av Høiax

- Terrassefliser på støtteben 2016 utført av eier på betongsåle.

- Flislagt inngangsparti, platting utenfor vaskerom og garasje 2016 utført av eier.

- Ny gruset gårdsplass 2026

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig på et plan

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Dobbel garasje

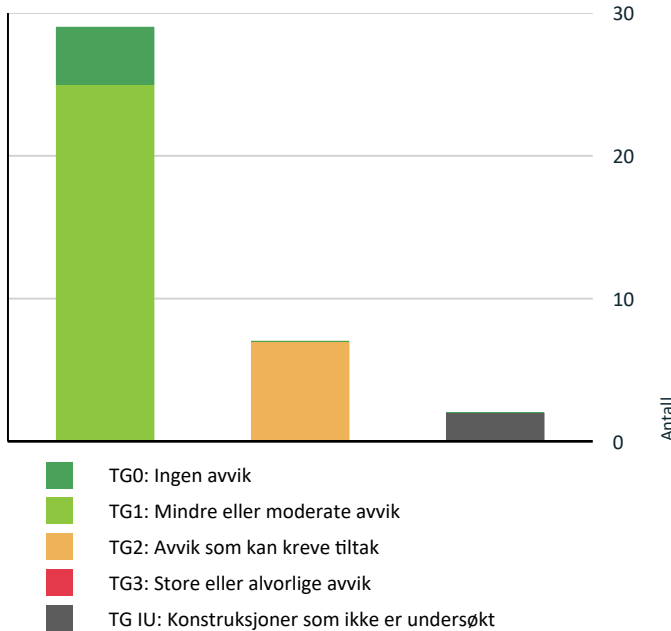
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger for garasjen, datert 06.12.2012.

Det er ikke søkt om ferdigattest for garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig på et plan

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG PÅ ET PLAN



Byggeår

2013

Standard

Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Salt/halv-valm tak er tekket med takstein fra byggeår.

Taket var snødekt på befaringsdato som vanskeliggjør en fullverdig inspeksjon av taket.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.

Nødvendige sikringstiltak for sikker adgang til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringsdato. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adgang til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekkning, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

AVVIK:

Taktekking var snødekt ved befaringsdato.

Konsekvens:

Snødekke begrenser muligheten for vurdering av taktekkings tilstand. Eventuelle skader, slitasje eller avvik kan derfor ikke utelukkes på befaringsdato.

Tiltak:

Det anbefales å foreta ny visuell kontroll når snøforholdene tillater dette, og å innhente tilgjengelig informasjon om taktekkings materiale. Videre bør taket følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TE1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er ført i bakken.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befarings). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:

Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befarings.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TE1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning, (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.

Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.

Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet brukslitasje samt klimapåkjenningene.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Inspeksjonsluke til loft.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst (Inspeksjonsluke).

Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.



TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Terrassedører

Terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



! TG 1 Ytterdør

Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Tilstandsrapport

- I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
 - Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 49 m².

Flisheller på gulv på terrassen betongsåle under.

Det er montert lys/spotter i ute og dobbel stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Andre utvendige forhold

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Fliser på alle rom i boligen.

Vegger:

Fliser på vegger på begge bad/wc.

Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,97 m.

Noen merker/hakk på overflater som dørkarmer, lister mm. Normal slitasje og forvente.

Det er registrert høydeforskjeller i gulvfliser ved inngangsdør, terrasseutgang og ved vaskerom.

Flere fliser har sprukket. Ifølge eier skyldes dette bevegelser/setninger i såle som har medført belastning og sprekkeformasjoner i flisene.

Ved overgang til vaskerom er det montert eikelist/terskel for å dekke sprekkeformasjoner. Dette er helt normalt når man legger fliser inn på ringmuren i døråpninger.

Eier sier:

I mitt tilfelle har sprekkeformasjoner oppstått for mange år siden.

Og det er ingen pågående setning av verken såle eller grunnen.

Anbefalt løsning er separat terskel med silikonfuge mellom flis og terskel for å ta opp evt bevegelse mellom såle og ringmur.

Det er registrert noe flisbom flere steder i entré, soverom mm.

Noen overflate sprekker ved overgang mellom brannmursplate og peisinnsetning/peiselementene.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisbom er registrert flere steder i boligen.

Det er registrert høydeforskjeller i gulvfliser ved inngangsdør, terrasseutgang og ved vaskerom da flere fliser har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:
Det er registrert høydeforskjeller i gulvfliser ved inngangsdør, terrasseutgang og ved vaskerom. Flere fliser har sprukket. Ifølge eier skyldes dette bevegelser/setninger i såle som har medført belastning og sprekkdannelser i flisene. Ved overgang til vaskerom er det montert eikelist/terskel for å dekke sprekken. Dette er vanlig når man legger fliser inn på ringmuren, eier ble anbefalt av flislegger ikke å gjøre det.

Konsekvens:
Registrerte høydeforskjeller og sprukne fliser indikerer bevegelser i underliggende konstruksjon. Dette kan medføre videre sprekktvikling og økt slitasje over tid. Ujevnheter ved døråpninger kan også gi redusert brukskomfort og utgjøre en snubelfare. Montert terskel reduserer tilgjengelighet og bryter med krav til trinnfri adkomst etter TEK17.

Tiltak:
Det anbefales å avklare om bevegelsene er aktive eller har stabilisert seg. Ved pågående bevegelser bør årsak utredes nærmere før overflateutbedring. Skadde fliser bør skiftes, og underlaget kontrolleres og eventuelt avrettes for å sikre stabilt og plant underlag. Terskelløsningen bør vurderes utbedret for å oppnå trinnfri overgang i tråd med TEK17.

AVVIK:
Det er påvist flisbom (hulrom under fliser) i entré mm.

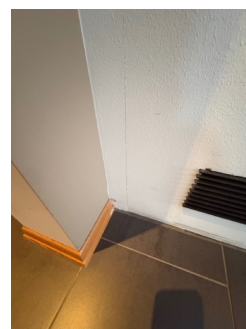
Konsekvens:
Flisbom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens holdbarhet og videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området for endringer eller økt omfang. Ved videre forringelse kan lokale utbedringer, som utskifting eller reetablering av berørte fliser, vurderes uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:
Det er påvist riss i overflate på pipeløp mellom brannmursplate og peisinsats/peiselementene. Peisinsats og brannmur er pusset og malt for å fremstå som en enhet.

Konsekvens:
Rissene skyldes ofte normale bevegelser og temperaturpåvirkning mellom ulike materialer. Forholdet fremstår primært som overflatemessig, men bør følges med på slik at det ikke utvikler seg videre.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at rissene kun er i overflatesjiktet. Ved behov kan sprekkenes renses og utbedres med egnet, varmebestandig materiale. Videre bruk bør skje på normal måte, med jevnlig visuell kontroll.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

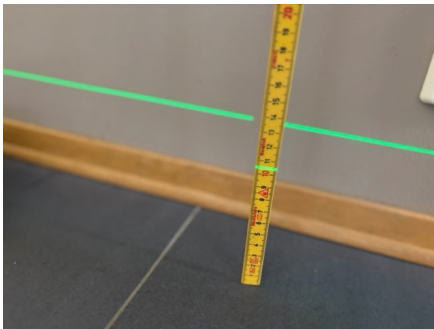
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen, og ble målt til ca. 10 mm avvik på hvert rom)

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue fra byggeåret.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører fra byggeåret.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra soverom.

Flislagt baderom fra byggeåret.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Eier har FDV dokumentasjon for boligen.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaring, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

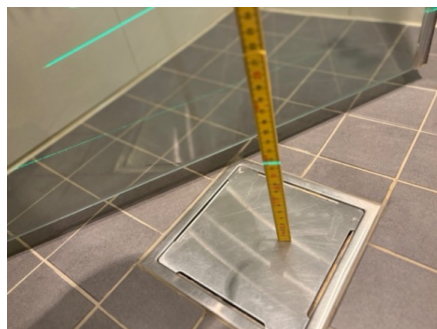
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuksikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret i dusjsonen og under badekar.

Smøremembran med ukjent utførelse, klemring observert.

Eier har fremlagt bilder av membran i byggeperioden.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuksikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran- og slukløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant med to soner.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Det er montert fordelerskap på vegg i teknisk-rom.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad

Tilstandsrapport

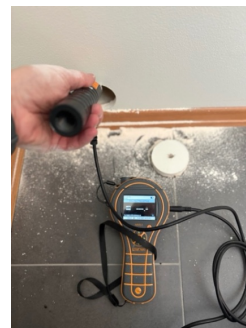
1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderomets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom fra byggeåret.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Eier har FDV dokumentasjon for boligen.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Tilstandsrapport

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaring, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 21 mm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

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.
- Tiltak:

AVVIK:
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 21 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og funksikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret.

Smøremembran med ukjent utførelse, klemring observert.

Eier har fremlagt bilder av membran i byggeperioden.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran- og slukløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri. Det er montert fordelerskap på vegg i teknisk-rom.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

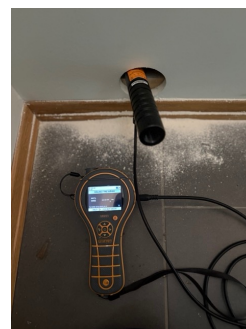
1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Bod). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av badet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom - Adkomst fra gang.

Flislagt gulv med malte flater på vegg fra byggeåret.
Det er montert innredning med heldekkende benkeplate og planlimt vask/kum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ikke sluk i rommet, kun i teknisk-rom (nabo rom).

Tilstandsrapport

Vaskerommet er vurdert ut fra dagens bruk og installasjoner, og er ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Rommet er ikke tilrettelagt for dusj eller tilsvarende vannbelastning, og vurderingen i denne rapporten er derfor basert på begrenset fuktpåvirkning. Dersom rommet senere tas i bruk som våtrom, herunder installasjon av dusj eller annen økt vannbelastning, kan dette medføre økt fuktrisiko og påvirke rommets tilstandsgrad. Eventuelle fremtidige bruksendringer er ikke vurdert i denne rapporten.

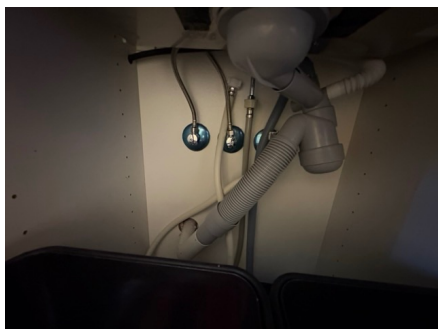
Vaskerommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og oppfyller ikke kravene til fullverdig våtrom. Rommet mangler bygningsmessige løsninger som normalt forutsettes i våtrom, herunder membran, sluk og tettesjikt.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell bruk av rommet som våtrom eller rom med betydelig fuktbelastning ligger utenfor rapportens forutsetninger og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Eier har FDV dokumentasjon for boligen.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

Tilstandsrapport

senere modernisering av badet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med eikefarge med glatte fronter fra Norema.
Høytrykkslaminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

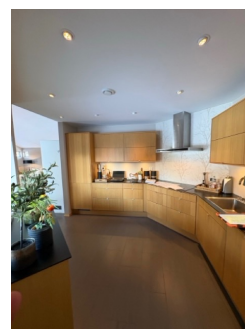
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på teknisk-rom i boligen.

Adkomst via luke på teknisk-rom.

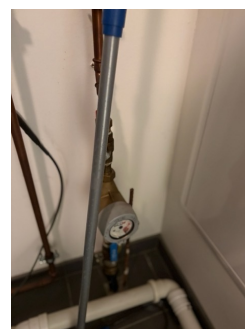
På kjøkken i hoveddel er det benyttet rør i plast (rør i rør).
Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring



TG 1 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på badene, vaskerom og teknisk-rom.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



TG 1 Varmtvannstank

Det er montert Høiax Titanium Deltaflex 210/75 som er en kombinert varmtvannstank og akkumulatortank utviklet for boliger med vannbåren varme. Tanken kombinerer produksjon av tappevann og energilagring til varmeanlegg i én kompakt enhet.

Volum: 210 liter.

Produksjonsår: 2013.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.

Motorenhet er lokalisert i teknisk-rom.

Tilstandsrapport

Støvsugersystemet er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Funksjon, kapasitet, tetthet, slanger, rørføringer, elektrisk tilkobling og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom i boligen.

Soneregulert, vannbåren gulvvarme.

Ingen synlige tegn til lekkasje.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originalt anlegg fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er plassert på vegg i teknisk-rom.

Adkomst via luke på teknisk-rom.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i teknisk-rom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektro IDE AS for nyanlegget datert: 06.03.2013.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

2013 Anlegget er fra byggeår.

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

Ja Elektro IDE AS.

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.

Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Dreneringen er skjult under bakken da det er støpt såle og ingen underetasje.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn.

For byggetiden var det krav å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon, men dette er ikke dokumentert for takstmannen.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Radon

Boligen er oppført i 2013 og omfattes av kravene i Byggteknisk forskrift § 13-5 vedrørende radonsikring.

Boligen er prosjektert med radonsperre viser bilder/dokumentasjon av denne.

Det ble fra 2010 stilt krav om at bygninger med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen samt tilrettelegging for tiltak i grunnen som kan aktiveres dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³.

Det er etablert radonbrønn med oppstikk/uttak i boligens bod.

Løsningen innebærer at det er lagt rørføring fra pukklaget under betongplaten og opp til tilgjengelig punkt, slik at radonreducerende tiltak (for eksempel vifte/aktivt radonsug) kan monteres ved behov.

Dette er i tråd med forskriftens krav om forberedte tiltak.

Det forutsettes at radonsperre er etablert under gulv på grunn og at gjennomføringer er tilfredsstillende tettet.

Radonbrønnen fremstår som en passiv løsning som kan aktiveres ved behov.

Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik på vurderingstidspunktet.

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 bygningsakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje antatt oppført i 2013.

Garasjen har et bruksareal på ca. 34 m², med tilhørende bod bak på ca. 7,3 m².

Garasjen er fundamentert på støpt betongplate på fjell (antatt utførelse) og oppført i trekonstruksjon. Bygningen har sal-tak tekket med takstein. Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Såle er isolert og vegger med vindsperre og klargjort for isolering ifølge eier.

Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport.

Bygningen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeåret.

Takstein har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig.

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

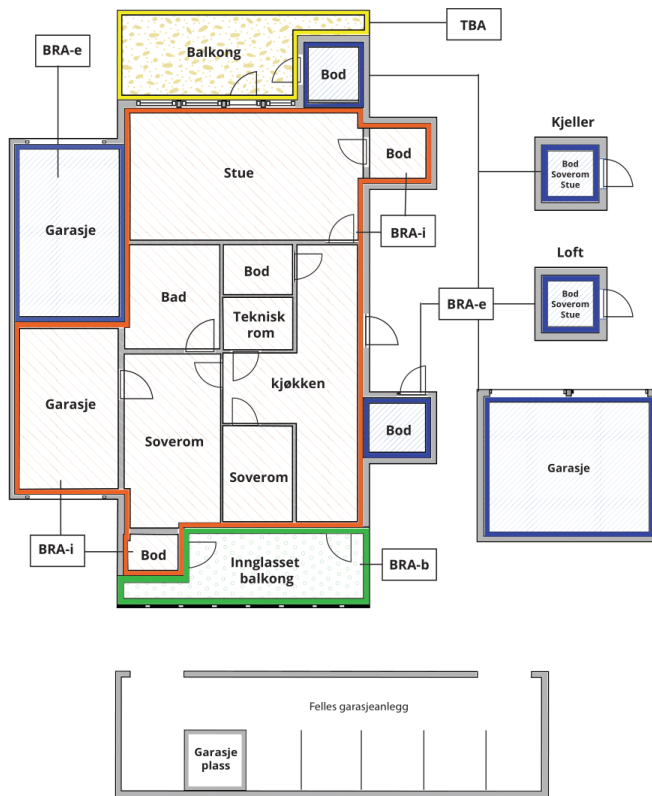
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 på et plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	160			160	49
SUM	160				49
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, bad/wc, tv-stue, tre soverom, bad/wc, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, stue		

Kommentar

Enebolig på et plan.

1 Etasje:

Entré, bod, to bad/wc, vaskerom, teknisk-rom, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang til en terrasse fra stue på ca. 49 m².

En frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m² og en bod bak garasjen på ca. 7,3 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømningsforhold.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående dobbel garasje på ca. 34 m², med tilhørende bod bak på ca. 7,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger for garasjen, datert 06.12.2012.

Det er ikke søkt om ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Roger Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	107	104		0	1062 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Dronningveien 82

Hjemmelshaver

Kristensen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på et plan som ligger i et etablert boligområde bestående av både barnefamilier og voksne, med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i det sjarmerende tettstedet Hølen i Vestby kommune. Eiendommen ligger usjenert til innerst i en rolig stikkvei, med trygge og fredelige omgivelser som passer utmerket for både barnefamilier og voksne som ønsker en harmonisk hverdag.

Her bor du i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger, preget av godt naboskap, engasjement og et levende lokalmiljø.

Hølen er kjent for sin særegne småbyidyll, med historisk bebyggelse fra 1800-tallet, og den idylliske Hølelsva som slynger seg gjennom tettstedet på vei mot Sonskilen. Torget i Hølen fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir området en helt egen atmosfære, med lokal kafé, kulturarrangementer og et aktivt foreningsliv. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsbane, skatepark og øvrige nærmiljøtilbud, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for familier med barn.

Området byr på rike rekreasjonsmuligheter med flotte turstier, skog, elv og kulturlandskap rett utenfor døren.

Den populære gang- og sykkelstien langs Hølelsva tar deg helt til Son sentrum, en naturskjønn tur som eger seg like godt til fots som på sykkel.

Son byr på et yrende sommerliv med marina, badestrender, restauranter, gallerier og et sjarmerende sentrum ofte omtalt som Oslofjordens sørlandsidyll. Kommunen har i tillegg lang kystlinje med gode muligheter for bading, båtliv og fiske.

Det er kort avstand til både Vestby og Son, hvor du finner et bredt spekter av servicetilbud, butikker, treningsentre, idrettslag og fritidsaktiviteter.

Vestby Storsenter dekker de fleste behov i hverdagen,

og området har gode kollektivforbindelser med buss i nærheten samt togforbindelse fra Vestby eller Sonsveien stasjon med enkel adkomst til Oslo.

Med bil når du hovedstaden på rundt tre kvarter, samtidig som du kan nyte det beste av landlige og rolige omgivelser i hverdagen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 1.062 m².

Tomten er opparbeidet og består av plen og beplantning i egne hage.

Parkering i egen dobbel garasje og på gruset gårds plass.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Eneboligen er oppført i 2013 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Eneboligen har ferdigattest datert: 11.09.2013.

Det er oppført en dobbelgarasje på eiendommen, denne har ikke ferdigattest.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på eneboli

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser.

Støpt såle som er pusset. Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.

Boligen har sal-tak/halv-valm konstruksjoner tekket med takstein.

Vinduer og terrassedør i trerammer med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

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 slitasje: 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

PERSONVERN

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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.