Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Enebolig

Oterholtvegen 34, 3802 BØ I TELEMARK

MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 53, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 20.11.2026 **Rapportdato:** 23.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4299 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1381

Foretak: BOLIGDESIGN AS **Vår ref:** Frida Henriksveen Partners Bø

BoligDesign AS

Norsk takst

ENERGIMERKE C

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.

Boligdesign AS

Faglig grundige takstmenn med solid teknisk kompetanse og lang erfaring fra byggebransjen. Vi legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og trygghet gjennom hele prosessen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen

Uavhengig Takstingeniør

magne@staverntaksering.no

919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 strakstiltak 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

Bolig over 3 etasjer bygget i 1959, boligen er vedlikeholdt og påkostet i senere år.
2 etasje i boligen inneholder følgende:
Gang, stue/ soverom og 3 loftsrom. Takhøyden i boligens 2 etasje er 237 - 182 cm.
1 etasjen i boligen inneholder følgende:
Vindfang, entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Takhøyden i boligens 1 etasje er 242 cm.
Kjelleren inneholder følgende:
2 garasjeplasser og diverse boder. Takhøyden i kjelleren varierer fra 212 til 265 cm.

Boligen har følgende standard og påkostninger:

Det ble drenert rundt boligen 2014.
Taktekking med undertak, takrenner og beslag fra 2014
Påkostet elektrisk med anlegg med nye stkkontakter med jord stue, tilkoblet spabad og varmepumpe 2024/ 2025.
Ny terrasse og levegg ved spabad 2025
Ny varmepumpe 2024
Ny laminat entre, kjøkken og stue. Nytt tak stue og entre og malt alle innvendige overlater.
Vasket og malt 2 yttervegger. Malt 1 garasje innvendig.
Balkongdør fra 2016 og ny ytterdør.
Montert spilevegg i stue.
Utvendig avløp spylt opp 2026

Alle opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, undertak av rupanel og papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Taktekking fra 2014 uten synlige feil eller mangler. Det ble observert enkelte fuktskjolder på loft men ingen fukt ble målt på befaringsdagen.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Takrenner og beslag fra 2014 uten synlige feil eller mangler. Taknedløp er tilkoblet dreneringsrør.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Det er 3 store loftsrom med plassbygde takstoler. Det er gangbart gulv på det meste av arealet. Det er fuktskjolder i undertak og gulv enkelte plasser men ingen unormal fukt ble målt i konstruksjonen på befaringsdagen, alle loftsrom er begrenset/ dårlig luftet så anbefaler og bedre ventilasjonen. Fuktskjolder kan være fra tiden før taktekking ble byttet. Det er også et loft over stue, dette loftet har ingen tilgang så det er ikke besiktiget. Da loft er å anse som en risikonstruksjon anbefaler vi å etablere tilgang til dette loftet, og foreta en inspeksjon.

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er enkelte plasser antydning til råteskader og det er ingen lufting bak kledningen. Kledningen er observert fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Kledning med slitasje og vedlikeholdsbehov. 2 av veggene er vasket og malt i senere tid. Eier opplyser at det er noe avflassing og bobler i malingen.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer i 1 og 2 etasje fra 1971 og kjellervinduer med koblet glass fra byggeår. Eier opplyser at vindu i 2 etasje ikke kan åpnes/ lukkes lenger. Det er vinduer med mye slitasje og vedlikeholdsbehov, pungtert glass og antydning til råteskader. Vinduer med utgått forventet brukstid og en usikker fremtidig funksjon. Det er vindu fra 2009 på bad men det er noe skader på dette grunnet kondens.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdør fra 2016. Dører med normal bruksslitasje.

Det er en terrasse over garasjebygg, terrassen er tekket med papp mot garasje. Tekkingen var skjult under teppe på befaringsdagen så her er alder og utførelse ukjent.
Det er store terrasser rundt boligen på ca 90 m2, deler av terrassen er under tak. Terrasse med spabad og rekkverk/ levegger er nytt 2025

Det er en støpt betongtrapp mellom nivå i hage og til inngangspartiet, det er rekkverk i metall på hovedtrapp og trapp i terreng mangler rekkverk. Trapper i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG Gå til side

Det er teppe på gulv i stue 2 etasje, laminat på gulv i stue og kjøkken og malt furugulv enkelte plasser. Det er også parkett på soveromsgulv. Det er noe svelleskade på laminatgulv ved kjøleskap på kjøkken. Det ble ikke målt fukt i dette området på befaringsdagen. Da deler av overflater er skjult under møbler, tepper og lignende anbefaler vi en nærmere kontroll av overflater når boligen er tom. Overflater gulv med ulik alder.

Boligen har i hovedsak overflater av malt panel og takessplater i tak, malt panel på vegger. Det er også en vegg med spileplater i stuen. Det er nyere laminatgulv i stue, kjøkken og entre og nytt tak i stue og entre. De fleste overflater og lister er malt. Overflater er i bra stand med noe bruksslitasje.
Det er støpt dekke på grunn i kjeller og etasjeskille av betong oppforet med tre. Det ble målt over 20 mm avvik på stuegulv og over 25 mm avvik på gulv i kjøkken. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.

Radon
Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre, eller at det er gjennomført radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mursteinspipe med kombiovn montert i stuen, feieluke i kjeller. Det er hull etter tidligere ildsted i kjeller som ikke er forsvarlig tettet. Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 2026 da mec pålegg om å tette hull i pipe.

Vegger under terreng.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger. Det er synlige fukt og saltutslag på enkelte vegger og det ble på befaringsdagen funnet indikasjoner på høye fuktverdier i nedre del av vegger og gulv. Bygget er drenert i 2014 så målt fukt kan kommer fra gulvet/ grunnen under gulv. Om kjelleren vurderes innredet må tiltak utføres.

Det er malt tretrapp mellom etasjene, trapp til 2 etasje mangler håndløper. Trapp til kjeller med store åpninger mellom trinn, manglende rekkverk og håndløper.

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører. Boligen har dører av forskjellig alder og utførelse, Dører med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

Gå til side

Bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takessplater i tak.
Badet har sanitærutstyr som badekar, toalett og vask. Det er varmekabler i gulv og avtrekk til elektrisk vifte. Badet er i tidligere salgsoppgave opplyst å være overflateoppusset i 2009.
Veggplater er feil/ ufagmessig montert, platene er ikke hevet fra gulv med alulist og silikon. Platene er ikke fagmessig inndelt og klammer til vannrør er skrudd rett i plater i våtsoner. Plate ved vindu har løsnet så her er det åpent inn i konstruksjonen, det er vindu i våtsonen med skader. Det er en knust gulvflis og det er enkelte sprekker i emaljen på vask. Det kommer vann og avløpsrør opp av gulv uten synlige mansjetter/ membran. Baderomsvifte lager mye lyd og spalte for tilluft ved dør mangler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av sluk og membran. Om badet skal brukes som det er bør tett dusjkabinett monteres.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 0.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er en svelleskade på benkeplaten ved vasken og generelt sett noe bruksslitasje på overflater. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er noe svelleskade på laminatgulv ved kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er vannrør i plast til badekar.
Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

Boligen er naturlig ventilert ved ventiler i vegger, elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe fra 2024 installert av fagfolk.

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Tank fra 2012

Elektrisk anlegg med automatsikringer, det er også et mindre sikringsskap i kjelleren. Det er nye jordet stikkontakter i stue 2026, spabad tilkoblet 2025 og varmepumpe 2024. Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler eller elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen ble utvendig drenert 2014, det er synlig knotteplast med montert topplist. Takvann er tilkoblet avløp. Det er ved overflatesøk med fuktmåler funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv i kjeller. Det er også synlige fukt og saltutslag.

Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er innvendig isolert over bakkenivå med siporex/ poreblokker. Det er enkelte mindre sprekker i grunnmuren.

Det er enkelte forstøtningsmurer ved inngangspartiet, murene har mindre skjevheter og mangler rekkverk/ fallsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter. Terrenget faller mot kjeller ved garasjeport.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og de utvendige vann- og avløpsrørene har ukjent alder. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannledningen er av plast (PEL eller PE) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Da vann og avløpsrør er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon, kan våre antakelser av alder og materialer være feil. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at vann og avløpsrør er byttet. Eier opplyser at avløpsrør ble spylt opp 2026 og fungere fint.

Det er trolig en nedgravd septiktank på eiendommen, denne er ikke i bruk er og derfor ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

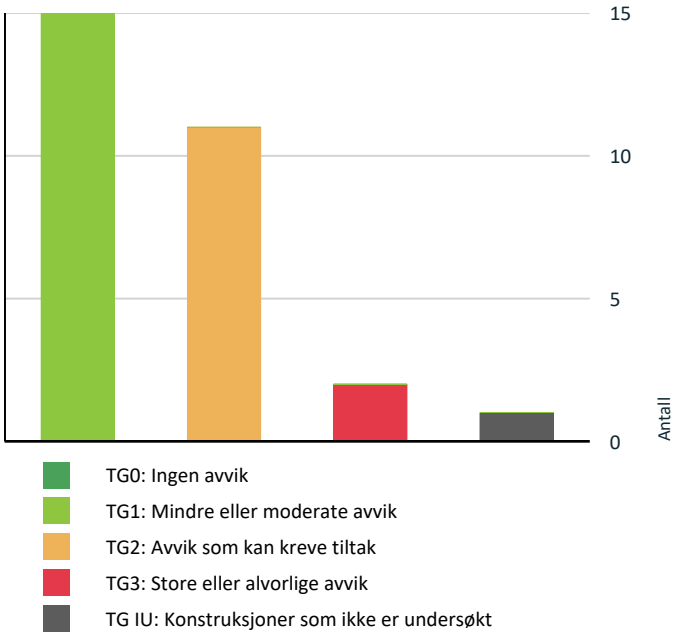
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er ikke mulig å se om de stemmer med dagens bruk grunnet kvalitet på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

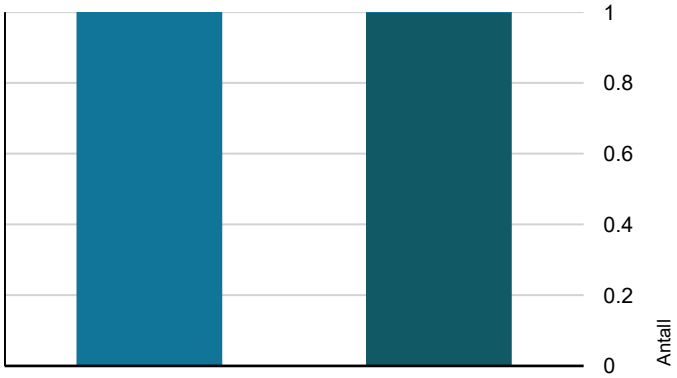
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

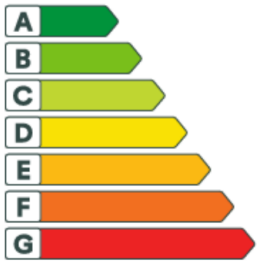
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1959, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1971, 2009, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen har et vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige overflater.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, undertak av rupanel og papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Taktekking fra 2014 uten synlige feil eller mangler. Det ble observert enkelte fuktskjolder på loft men ingen fukt ble målt på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Takrenner og beslag fra 2014 uten synlige feil eller mangler. Taknedløp er tilkoblet dreneringsrør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Det er 3 store loftsrom med plassbygde takstoler. Det er gangbart gulv på det meste av arealet. Det er fuktskjolder i undertak og gulv enkelte plasser men ingen unormal fukt ble målt i konstruksjonen på befaringsdagen, alle loftsrom er begrenset/ dårlig luftet så anbefaler og bedre ventilasjonen. Fuktskjolder kan være fra tiden før taktekking ble byttet. Det er også et loft over stue, dette loftet har ingen tilgang så det er ikke besiktiget. Da loft er å anse som en risikonstruksjon anbefaler vi å etablere tilgang til dette loftet, og foreta en inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Loft og takkonstruksjon med TG-2 grunnet lite/ manglende lufting.



Fuktskjolder på gulv i loft



Fuktskjolder i tak





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er enkelte plasser antydning til råteskader og det er ingen lufting bak kledningen. Kledningen er observert fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Kledning med slitasje og vedlikeholdsbehov. 2 av veggene er vasket og malt i senere tid. Eier opplyser at det er noe avflassing og bobler i malingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning og veggkonstruksjon med TG-2 grunnet manglende lufting og enkelte råteskader.

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer i 1 og 2 etasje fra 1971 og kjellervinduer med koblet glass fra byggeår. Eier opplyser at vindu i 2 etasje ikke kan åpnes/ lukkes lenger. Det er vinduer med mye slitasje og vedlikeholdsbehov, pungtert glass og antydning til råteskader. Vinduer med utgått forventet brukstid og en usikker fremtidig funksjon. Det er vindu fra 2009 på bad men det er noe skader på dette grunnet kondens.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

Vinduer med TG-3 grunnet skader og utgått forventet brukstid, kostnadsestimat for innkjøp av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







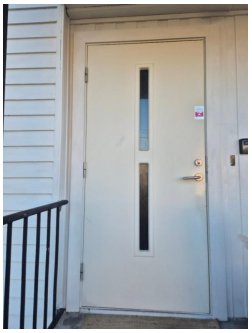
TG 1 Ytterdører

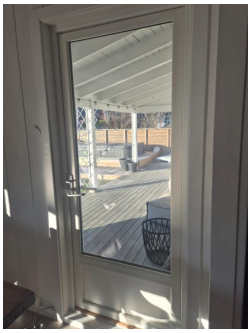
Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdør fra 2016. Dører med normal bruksslitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en terrasse over garasjebygg, terrassen er tekket med papp mot garasje. Tekkingen var skjult under teppe på befaringsdagen så her er alder og utførelse ukjent.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Terrasse med TG-2 grunnet manglende dokumentasjon om alder på tettesjikt mot garasje. Det kan se ut til at det mangler tettesjikt i trappetrinn mot garasje.

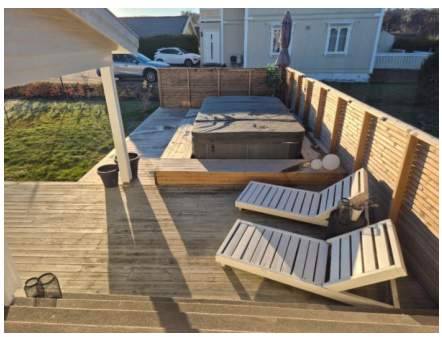


TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er store terrasser rundt boligen på ca 90 m2, deler av terrassen er under tak. Terrasse med spabad og rekkverk/ levegger er nytt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en støpt betongtrapp mellom nivå i hage og til inngangspartiet, det er rekkverk i metall på hovedtrapp og trapp i terreng mangler rekkverk. Trapper i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er teppe på gulv i stue 2 etasje, laminat på gulv i stue og kjøkken og malt furugulv enkelte plasser. Det er også parkett på soveromsgulv. Det er noe svelleskade på laminatgulv ved kjøleskap på kjøkken. Det ble ikke målt fukt i dette området på befaringsdagen. Da deler av overflater er skjult under møbler, tepper og lignende anbefaler vi en nærmere kontroll av overflater når boligen er tom. Overflater gulv med ulik alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak overflater av malt panel og takessplater i tak, malt panel på vegger. Det er også en vegg med spileplater i stuen. Det er nyere laminatgulv i stue, kjøkken og entre og nytt tak i stue og entre. De fleste overflater og lister er malt. Overflater er i bra stand med noe bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Det er støpt dekke på grunn i kjeller og etasjeskille av betong oppforet med tre. Det ble målt over 20 mm avvik på stuegulv og over 25 mm avvik på gulv i kjøkken. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak er ikke nødvendig, etasjeskiller har trolig blitt bygget med skjevheter.
Det der ikke gjort observasjoner som tyder på bevegelse i grunn.

Etasjeskille med TG-2 grunnet målt avvik på over 25 mm.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre, eller at det er gjennomført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med kombiovn montert i stuen, feieluke i kjeller. Det er hull etter tidligere ildsted i kjeller som ikke er forsvarlig tettet. Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 2026 da med pålegg om å tette hull i pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
• Hull i pipe bør tettes forsvarlig før bruk av ildsted.
• Feil ved pipe og ildsted kan føre til brann.

Pipe og ildsted med TG-2 grunnet hull som ikke er forsvarlig tettet i pipe og alder.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger. Det er synlige fukt og saltutslag på enkelte vegger og det ble på befaringsdagen funnet indikasjoner på høye fuktverdier i nedre del av vegger og gulv. Bygget er drenert i 2014 så målt fukt kan kommer fra gulvet/ grunnen under gulv. Om kjelleren vurderes innredet må tiltak utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rom under terreng med TG-2 grunnet synlige saltutslag og målte indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport



Indikasjoner på fukt i bunn av vegg under terreng



Indikasjoner på fukt i kjellergulv





Saktutslag.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene, trapp til 2 etasje mangler håndløper. Trapp til kjeller med store åpninger mellom trinn, manglende rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører. Boligen har dører av forskjellig alder og utførelse, Dører med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

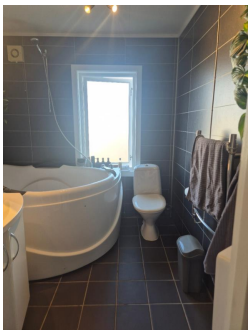
Bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takessplater i tak.
Badet har sanitærutstyr som badekar, toalett og vask. Det er varmekabler i gulv og avtrekk til elektrisk vifte. Badet er i tidligere salgsoppgave opplyst å være overflateoppusset i 2009.
Veggplater er feil/ ufagmessig montert, platene er ikke hevet fra gulv med alulist og silikon. Platene er ikke fagmessig inndelt og klammer til vannrør er skrudd rett i plater i våtsoner. Plate ved vindu har løsnet så her er det åpent inn i konstruksjonen, det er vindu i våtsonen med skader. Det er en knust gulvflis og det er enkelte sprekker i emaljen på vask. Det kommer vann og avløpsrør opp av gulv uten synlige mansjetter/ membran. Baderomsvifte lager mye lyd og spalte for tilluft ved dør mangler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av sluk og membran. Om badet skal brukes som det er bør tett dusjkabinett monteres.

Vurdering av avvik:
• Badet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av utette bad er at lekkasjer kan oppstå og forårsake skader på konstruksjon utenfor rommet.

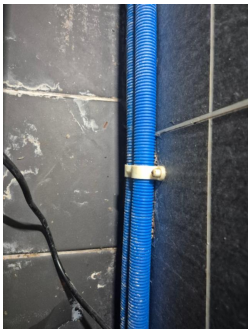
Bad med TG-3 grunnet nevnte feil og mangler, manglende dokumentasjon over alder, utførelse av sluk og tettesjikt/ membran.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Vann og avløpsrør uten synlig tettesjikt/ membran.





Vannrør skrudd på vegg i våtsonen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 0.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er en svelleskade på benkeplaten ved vasken og generelt sett noe bruksslitasje på overflater. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er noe svelleskade på laminatgulv ved kjøleskap.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er vannrør i plast til badekar.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Innvendige vannledninger med TG-2 grunnet alder og en usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene er visuelt besiktiget og vurdert. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert ved ventiler i vegger, elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe fra 2024 installert av fagfolk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Tank fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, det er også et mindre sikringsskap i kjelleren. Det er nye jordet stikkontakter i stue 2026, spabad tilkoblet 2025 og varmepumpe 2024. Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler eller elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen ble utvendig drenert 2014, det er synlig knotteplast med montert topplist. Takvann er tilkoblet avløp. Det er ved overflatesøk med fuktmåler funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv i kjeller. Det er også synlige fukt og saltutslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Fuktsikring og drenering med TG-2 grunnet målt fukt i kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er innvendig isolert over bakkenivå med siporex/ poreblokker. Det er enkelte mindre sprekker i grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Vann kan trenge inn i sprekker i grunnmuren og forårsake skader.

Grunnmur med TG-2 grunnet mindre spekkdannelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er enkelte forstøtningsmurer ved inngangspartiet, murene har mindre skjevheter og mangler rekkverk/ fallsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmurer med TG-2 grunnet mindre sprekker





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter. Terrenget faller mot kjeller ved garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avløp/ rist ved garasjeport for å hindre vann fra å trenge inn i kjeller.

Terrengforhold med TG-2 grunnet fall på terreng mot garasjeporter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og de utvendige vann- og avløpsrørene har ukjent alder. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, og vannledningen er av plast (PEL eller PE) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Da vann og avløpsrør er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon, kan våre antakelser av alder og materialer være feil. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at vann og avløpsrør er byttet. Eier opplyser at avløpsrør ble spylt opp 2026 og fungere fint.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Utvendige vann og avløpsrør med TG-2 grunnet ukjent alder og utførelse.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det er trolig en nedgravd septiktank på eiendommen, denne er ikke i bruk er og derfor ikke vurdert.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
• Hull i pipe bør tettes forsvarlig før bruk av ildsted.
• Feil ved pipe og ildsted kan føre til brann.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

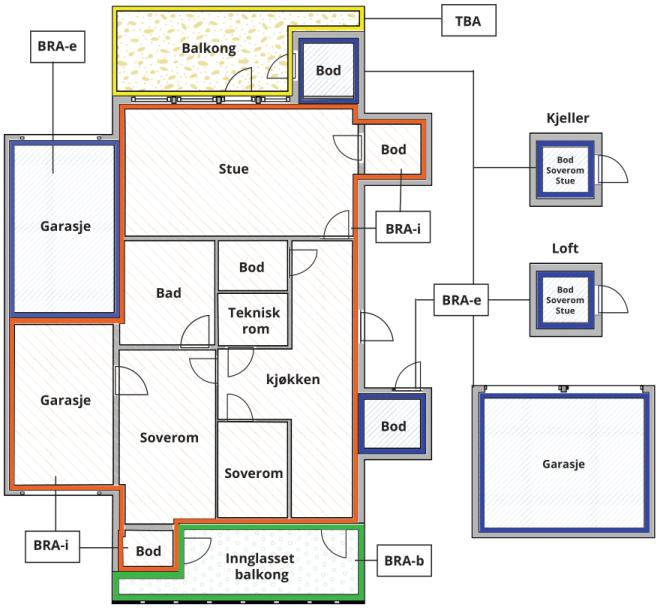
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	104			104	90
2 Etasje	25			25	
Kjeller	125			125	
SUM	**254**				**90**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
2 Etasje	Gang, stue		
Kjeller	Garasje, garasje 2, bod, bod 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er ikke mulig å se om de stemmer med dagens bruk grunnet kvalitet på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

BOLIGDESIGN AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Ida Johanne Seiersten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	53	86		0	981.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oterholtvegen 34

Hjemmelshaver
Seiersten Ida Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Oterholtvegen 34 har en flott og sjarmerende beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde i Bø i Telemark. Her bor du i naturskjønne og landlige omgivelser, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Fra Bø: Kjør mot øst på Bøgata/Rv36. I rundkjøringen: Ta 4. avkjøring og hold deg på Bøgata/Rv36. Sving til høyre og inn på Gymnasbakken. Fortsett på Oterholtvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	23.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.