

Tilstandsrapport



Enebolig



Pers vei 10A , 3122 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 83, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1043

Referansenummer: ZM7844

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig fra 1958, oppført på grunnmur av betongblokker, med yttervegger i bindingsverk kledd med både liggende og stående trekledning. Takkonstruksjonen er tekket med dobbelkrum takstein. Boligen har en variert vindusløsning med malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, enkelte koblede vinduer samt PVC-vindu. Videre har boligen malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører.

Boligen fremstår med vedlikeholdsetterslep, og oppgraderinger i tråd med dagens standard må påregnes. For nærmere detaljer vises det til rapportens spesifikke vurderingspunkter.

Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standarden vil derfor kunne avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, inn klima og energieffektivitet.

Tilhørende eiendommen er det en garasje.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entré 8,2m²
- Stue 27,0m²
- Kjøkken 13,5m²
- Spisestue 18,3m²
- Arbeidsrom / soverom 9,8m²
- Gang 10,1m²
- Soverom 5,9m²
- Soverom 2 12,2m²
- Soverom 3 7,2m²
- Bad 5,0m²

Loft:

- Bad
- Gang
- Soverom
- Soverom 2
- Bod

Loftet har ikke tilstrekkelig høyde til å regnes som måleverdig areal.

Kjeller:

- Kjellerstue 8,9m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 2 9,6m²
- Bod 0,7m²
- Dusj 1,4m²
- Toalettrom 1,6m²
- Badstue 2,6m²
- Gang med vaskemaskin 7,2m²
- Gang med bereder 4,2m²
- Entré 1,1m²
- Delvis utgravd kjeller ca 24m² iht. måleverdig areal.

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var tilgjengelig stige på befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål, mens vindusbrett og pipe har beslag av metall.

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med sperrer.

Bygningen har vinduer i flere utførelser: malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, koblede trevinduer og PVC-vinduer. Vinduene alder varierer; enkelte er fra byggeåret, enkelte fra 1974, 1995, 2007 og 2009, mens noen har ukjent alder. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen er det vinduer fra byggeåret, 1995, 2007, 2009 samt enkelte med ukjent alder. I kjelleren er det vinduer fra byggeåret, 2007 og med ukjent alder. Det er også to takvinduer på loftet.

Bygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023.

Terrassen er på 24,8 m² fordelt på to nivåer, med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer. Det er også en balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm høyde.

Det er flere utvendige trapper på eiendommen: én til hovedinngangen, to i forbindelse med terrassen, én ved bi-inngangen, én trapp anlagt i terrenget ved husets ene hjørne, samt trapp ned til kjellerinngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvoverflatene av laminat, furugulv, vegg-til-vegg-teppe og fliser. Veggene er utført med trepanel, malte plater, betong og strietapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, mens gulvet i kjeller mot terreng er av betong, med unntak av den delvis utgravde delen av kjelleren.

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med åpen peis. Konstruksjonen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene ned til kjeller, samt lakkert tretrapp opp til loft. Innvendig er det benyttet ulike typer innerdører fra forskjellige tidsperioder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det stammer fra perioden da TEK97 var gjeldende.

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap fra gangen.

Bad loft

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Dusj kjeller

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3, men det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert to varmepumpe i stue, hvorav én er av eldre modell.

Det er installert varmepumpe i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht.

kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser

registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring.

Boligen er utstyrt med røykvarslerer samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1957, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse av boligen. Følgende avvik er registrert mellom tegninger og dagens planløsning:

1. Entre/vindfang: På tegningene er det avmerket både entre og vindfang som adskilte rom. Disse er i dag slått sammen til ett rom.
2. Kjøkken/vaskerom: Tegningene viser et separat vaskerom ved siden av kjøkkenet. Dette arealet er i dag innlemmet i kjøkkenet, slik at det fremstår som ett samlet rom, og vaskerommet eksisterer ikke lenger i denne delen av boligen.
3. Bad og WC: Tegningene viser separat bad og WC. Disse er i dag slått sammen til ett badrom, og rommet har fått noe redusert størrelse.
4. Soverom/gang: Tegningene viser et stort soverom ved siden av trappen. I dagens løsning er dette rommet redusert i størrelse, og det er etablert en gang med ekstra ytterdør ved trappen.
5. Soverom: To soverom som fremgår av tegningen i hovedetasjen er i dag slått sammen til ett rom.
6. Kjelleretasje: Tegningene viser matbod, vedbod og disponibelt rom samt delvis utgravd kjeller. Disse samsvarer ikke med dagens utførelse, da rom i kjelleren nå er innredet på en annen måte enn angitt på tegningene.
7. Det eksisterer ikke noe tegning på loftsetasjen.

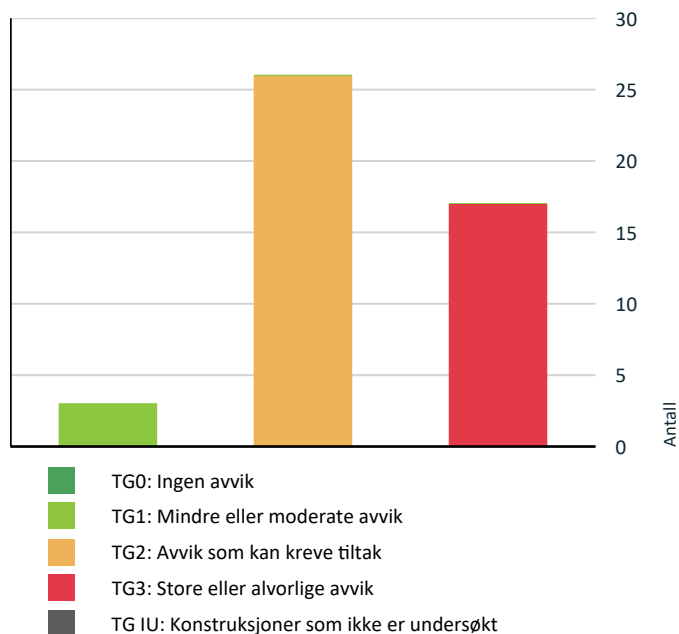
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til regelverk. Garasjen er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

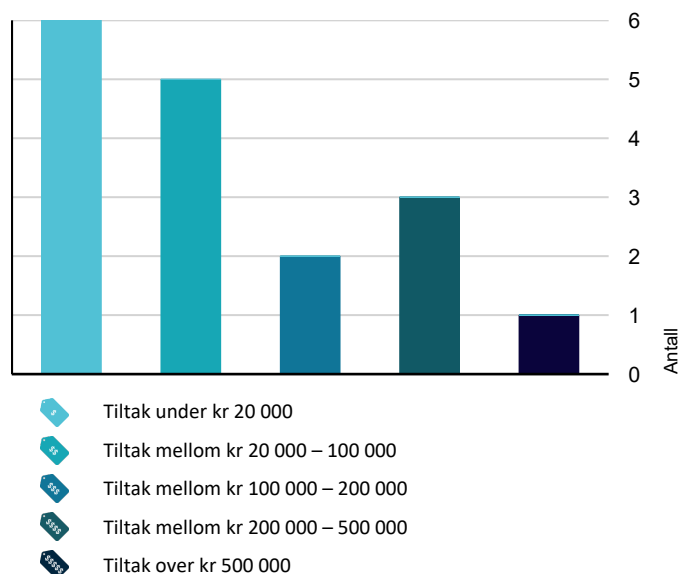
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper loft	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - Stue (eldre)	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

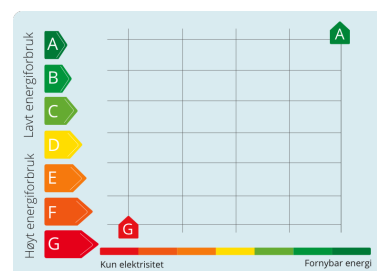
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	I henholdsvis 2017 og 2019 ble det utført elektrisk arbeid av Nøtterøy Elektriske AS, iht. tilgjengelig dokumentasjon i boligmappen. Det foreligger imidlertid ikke nærmere informasjon om omfang eller type arbeid som ble utført, og dette er derfor ukjent for takstmann.
2023	Modernisering	Bi-inngangsdøren er montert, inngang loft. I forbindelse med dette ble det ene soverommet redusert i størrelse for å etablere en gang med adkomst til den nye døren.
2023	Modernisering	Overflater på noen rom rehabiliter 1 etg.
2023	Modernisering	Mekanisk avtrekk kjeller wc dusj montert (kanalvifte og spiro)
2023	Modernisering	Flere nye innerdører byttet.
2023	Modernisering	Det ene soverommet i kjelleren fikk avrettet gulv og nytt laminatgulv.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var satt frem stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert en manglende eller knust takstein i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre eller erstatte manglende eller knust takstein for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.



Mangler stein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år. For takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er normal forventet brukstid 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om å montere snøfangere, men det bør vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp med tiden, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader på bygning og omgivelser.



Mangler noe snøfangere på begge sider av taket

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert en god del svertesopp oppunder gesims.
- Det er registrert værslitte vindskiver. Mulig råte kan ikke utelukkes, men dette lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende tilkomst som følge av høyde.
- Det er registrert råte i søyle på hjørnet av terrassen som bærer takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- 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.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og videre råteskader.

Værslitte vindskiver bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes for å redusere risiko for råte og vanninntrenging.

Svertesopp oppunder gesims bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen, da dette kan føre til ytterligere sopp- og råteskader.

Råteskadet bordkledning og søyle på hjørnet av terrassen må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skade.

Grunnet mengde råte og manglende lufting anbefales det å skifte kledning, gesims og vindskiver på boligen. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



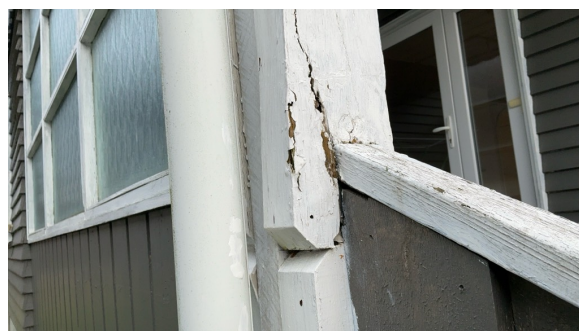
Råte i kledning



Råte i kledning



Svertesopp



Råte i søyle

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fukt ved fuktmåling i undertak ved pipe. Dette punktet får TG3

Det er registrert noen fuktskjolder som er tørre i undertak og sperrer.

Det er registrert at utblåsningen fra ventilasjonen til badet på loftet går ut på kaldloftet.

Det er registrert noen hull i papp i knevegg mot oppvarmet rom.

Det er registrert tilfeller der det har ligget plastfolie på kald side av isolasjonen ved knevegg og muligens oppover taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte forholdene på kaldloftet for å hindre videre fuktskader. Dette innebærer å lokalisere og utbedre årsaken til fukt ved pipa, samt kontrollere og tette eventuelle lekkasjepunkter i undertaket. Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Utblåsningen fra ventilasjonsanlegget må føres ut i det fri og ikke inn på kaldloftet, da varm og fuktig luft her kan kondensere og skape sopp- og råteskader. Hull i papp i kneveggen må tettes for å hindre luftlekkasjer. Videre bør plastfolie som ligger på kald side av isolasjonen fjernes, da dette kan medføre kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen.

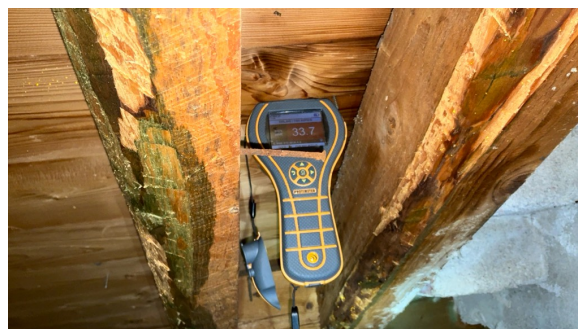
Uten tiltak kan fuktinntrengning og kondens føre til økende skadeomfang i takkonstruksjonen. Dette kan resultere i sopp- og råtedannelse, redusert bæreevne i sperrer og undertak, luktproblemer, dårlig inneklima og i verste fall behov for omfattende reparasjoner. Feil luftføring fra ventilasjonsanlegget kan akselerere skadeutviklingen betydelig, og plast på kald side av isolasjon kan hindre uttørking og bidra til skjulte fuktskader. Over tid kan dette medføre betydelige kostnader og påvirke eiendommens verdi.

Kostnadsestimat på utbedring av registrert fuktighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastfolie på kald side.



Fuktighet registrert i undertak ved pipe.



Fuktskjolder uten registret fuktighet.



Ventilasjon kommer ut fra bad

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass, samt PVC-vindu. Vinduene har variabel alder; noen er fra byggeåret. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen finnes vinduer fra byggeåret, 1995, 2007 og 2009, samt noen med ukjent alder. I kjelleren er det både vinduer med ukjent alder, fra byggeåret og fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- På de eldste vinduene i stuen er det påvist råteskader, noe som gir TG3.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.
- Det er registrert råte i utvendig belistning.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag slik at de kan åpnes og lukkes normalt. Sprekker i trevirket og slitte karmen bør repareres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre videre fuktpåvirkning. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å sikre god uttørking og redusere risiko for råte. Vinduer med påvist råteskade bør skiftes ut. På sikt bør utskifting av øvrige eldre vinduer vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukting føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelig å betjene kan forverres ytterligere og etter hvert miste funksjon. Sprekker i treverket vil kunne utvide seg ved fuktbelastning og gi økt risiko for luftlekkasjer, kondens, trekk og varmetap. Eksisterende råteskader kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige og kostnadskrevende reparasjoner. Over tid kan vinduene måtte skiftes tidligere enn den normale levetiden på 20–60 år, noe som gir unødige utgifter dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat på utskifting av 3 vinduer med koblet glass i stuen. Mulig ikke alle har råte, men bør skiftes samlet grunnet estetisk uttrykk. Det anbefales å skifte ut alt listverk sammen med anbefalt kledningskifte, og eventuelt flere av de eldste vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Det er registrert råte i listverk



Det er registrert råte på vindu

TG 3 Takvinduer

To takvinduer på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglassene, høye fuktverdier ved fuktmåling, samt tegn på råte.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utskifting av takvindue for å hindre videre fuktskader og råte, samt for å sikre tilfredsstillende inneklima og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, redusert funksjon og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu på soverom, høy fuktighet registrert



Tegn til råte i bunn



Vindu på gang, høy fuktighet registrert



Dører

ygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- På kjellerdøren til delvis utgravd kjeller er det registrert stor slitasje, råteskader og døren er vanskelig å åpne. TG3 på dette punktet grunnet råte.
- På den andre kjellerdøren er det registrert slitasje og manglende låsefunksjon, slik at det er montert hengelås på utsiden. Døren er derfor ikke funksjonstestet ytterligere. Det er registrert noe utetthet mellom karm og dørblad på denne døren.
- Balkongdøren til den lille balkongen har knekt pinne i videren. Døren ble ikke vurdert fra utsiden eller funksjonstestet på grunn av manglende åpningsmulighet.
- På balkongdøren i stuen er det registrert noe slark mellom dørbladene i lukket stilling.
- Det er registrert manglende beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på en del av dørene.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan medføre oppfukting og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre eller skifte ut kjellerdøren med stor slitasje og råteskader, da den allerede er vanskelig å betjene og har redusert funksjon. Kjellerdøren med manglende låsefunksjon bør repareres eller skiftes ut, og tetthet mellom karm og dørblad må etableres for å hindre luftlekkasjer og fuktinntrenging.

Balkongdøren med knekt pinne i vrideren bør repareres slik at normal åpne- og lukkefunksjon kan gjenopprettes, og balkongdøren i stuen bør justeres for å eliminere slark mellom dørbladene.

Det bør monteres beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren for å sikre avrenning og hindre oppsug av fukt i terskel og omkringliggende treverk. Der det er liten eller manglende klaring mellom beslag og trevirke, anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand for å sikre uttørking og redusere risiko for råte.

På grunn av alder og slitasje bør også utskifting av enkelte dører vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak vil dører med råte og mekaniske skader kunne forverres ytterligere og miste funksjon helt.

Utettheter kan føre til trekk, økt energiforbruk, fuktbelastning og påfølgende råteskader i karm og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag og dårlig klaring mot trevirke øker risikoen for vannopptak, frostskafer og redusert levetid.

Dører uten fungerende låse- og åpningsmekanismer utgjør også en sikkerhetsrisiko og kan medføre kostbare reparasjoner dersom råte og fukt sprer seg. Over tid kan dette resultere i behov for full utskifting tidligere enn normalt forventet levetid, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat er satt på utskifting av kjellerdør til delvis utgravd kjeller, grunnet råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



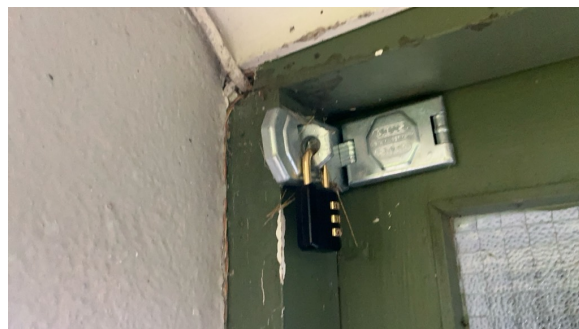
Kjellerdør med råteskade



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke



Slitasje på kjellerdør



Kjellerdør med hengelås

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 24,8 m² i to høyder med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert noen løse skiferheller på toppen av rekkverkskanten, samt noen løse heller på kanten rundt terrassen.

Det er også registrert sprekker i kanten av betongplaten/terrassen.

Kanten rundt terrassens nedre del er for lav til å fungere som rekkverk. Dette medfører at høyden til terreng blir større, noe som gir økt fare for fall. Dagens krav til rekkverk der terreng høyden er over 50 cm, er 1 meter. Dette punktet gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å feste og sikre de løse skiferhellene både på toppen av rekkverkskanten og langs kanten rundt terrassen for å hindre nedfall og personskafer.

Sprekkene i betongplaten/terrassen bør tettes og repareres for å forhindre ytterligere nedbrytning, vanninntrengning og frostsprengning.

Kanten rundt den nedre delen av terrassen må heves, eller det må monteres et rekkverk med høyde minimum 1 meter, i samsvar med dagens krav der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm. Dette vil redusere risikoen for fall og sikre at konstruksjonen tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Uten tiltak vil de løse hellene kunne løsne ytterligere og falle ned, noe som utgjør en klar sikkerhetsrisiko. Sprekkene i betongkanten kan utvikle seg og føre til økende skader og høyere reparasjonskostnader over tid. Manglende rekkverk eller tilstrekkelig sikring der høydeforskjellen overstiger 50 cm innebærer en betydelig fare for fallulykker, noe som er bakgrunnen for at forholdet er gitt tilstandsgrad 3 (TG3).

Kostnadsestimat på utbedring av rekkverk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk/kant for lav



Løs skifer



Sprekk i fundament



Løs skifer

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På grunn av manglende tilkomst (dør som ikke lot seg åpne) er denne balkongen kun vurdert fra utsiden, fra bakkeplan. Det ble registrert noe råte i rekkverket som gir TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade (kostnadsestimat på dette punktet).

Det anbefales også å gjennomføre nærmere undersøkelser av balkongen når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, og bør vurderes utbedret for å oppfylle dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong



Rekkverk for lavt



Råte i rekkverk

Utvendige trapper

Det er registrert flere trapper på eiendommen. Det er trapp opp til inngangen, samt plattingen der som inkluderes i dette punktet. Videre er det to trapper ved og i terrassen, en trapp ved bi-inngangen, en trapp i terrenget ved det ene hjørnet av huset, samt trapp ned til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til dagens krav skal det være rekkverk der høydeforskjellen mellom trapp/platting og terreng overstiger 50 cm.

På de aktuelle trappene og platting ved inngang mangler det rekkverk, noe som gir TG3, selv om enkelte høyder kun er litt over 50 cm.

På trappen til balkongen er rekkverkshøyden for lav, og det er registrert råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres rekkverk der høydeforskjellen overstiger 50 cm, eller eventuelt justere terrenget der det er mulig for å redusere høydeforskjellen til under 50 cm.

Råteskader på eksisterende rekkverk må utbedres for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte og for lavt rekkverk



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, vegg til vegg teppe og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert følgende avvik:

- Innvendige himlinger har noen sprekker.
- Det er registrert flere borehull i gulvet på kjøkkenet, samt et større hull under oppvaskmaskinen.
- Gulvet har sprekker mellom stavene, samt noe misfarging.
- Lister over nyere innerdører dekker ikke helt opp til panelet.
- Kottdør på loftet er tapet rundt for å redusere trekk.
- Tapet/strie har skader, mangler enkelte steder og fremstår med ujevnt underlag enkelte steder.
- Ventilasjonskanal på loftet (fra bad) er ikke kledd inn.
- Manglende feielister/overgangslister mellom gulv og dørterskler flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader, sprekker og mangler bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Ventilasjonskanalen på loftet bør kles inn i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for mekanisk skade, kondens og utilsiktet varmeavgivelse.

Feil og mangler ved lister, samt hull og sprekker i gulv, bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje, trekk og mulig skadeutvikling i konstruksjonen.

Skader på tapet/strie og ujevnt underlag bør utbedres for å opprettholde et godt innemiljø og forhindre videre forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

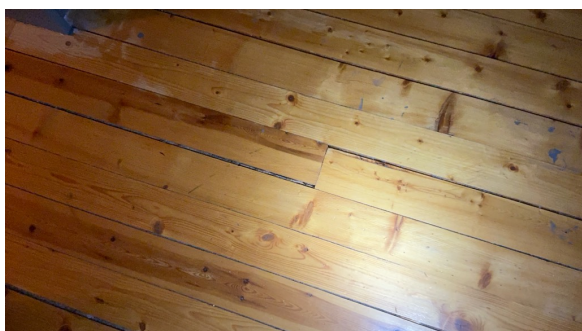
Tilstandsrapport



Lister over dør som ikke dekker helt



Tapet kottdør



Sprekker mellom staver i gulv



Hull i gulv under oppvaskmaskin

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulvet i kjelleren mot terreng er av betong, med unntak av delvis utgravn kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i entré, kjøkken, stue, soverom i kjeller med flislagt gulv, samt soverom på loft.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter på første soverom på loft, samt soverom i kjeller med fliser.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på innerste soverom på loftet, samt kjellerstue. Dette punktet gir TG3
 - Det er registrert betydelig knirk i gulv på loft.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), samt løse fliser i kjellerstue.
 - Det er registrert musefelle under kjøkkeninnredning.
 - Det er registrert noe manglende isolasjon i bjelkelaget fra delvis utgravn kjeller. Det er mulig det mangler flere steder, men ikke mulig å sjekke grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få lavere tilstandsgrad må blant annet høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fliser med bom (hulrom under) og løse fliser i kjellerstue bør følges opp, og eventuelle skader på fuger eller fliser repareres dersom de utvikler seg.

Det anbefales å undersøke musefellen under kjøkkeninnredningen nærmere for å avdekke eventuell aktivitet, samt sikre mot inngangspunkter for skadedyr dersom dette avdekkes.

Det anbefales å komplettere isolasjonen i bjelkelaget der mangler er påvist, samt å undersøke utilgjengelige områder nærmere dersom det blir gjort tilgjengelig. Eventuelle åpne partier eller områder uten isolasjon bør tettes og isoleres fagmessig for å sikre tilfredsstillende varmeisolering og forhindre luftlekkasjer.

Uten tiltak kan skjevheter og knirk i gulvene oppleves sjenerende og påvirke komfort og innredningsmuligheter, men forholdene vurderes ikke å ha betydning for gulvenes tekniske funksjon. Områder med bom i fliser kan utvikle sprekker eller løse fliser over tid, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner dersom det ikke følges opp. Dersom musefellen er satt ut som følge av skadedyraktivitet, kan manglende tiltak føre til lukt, materielle skader og helseplager, samt ytterligere inntrenging i konstruksjonen.

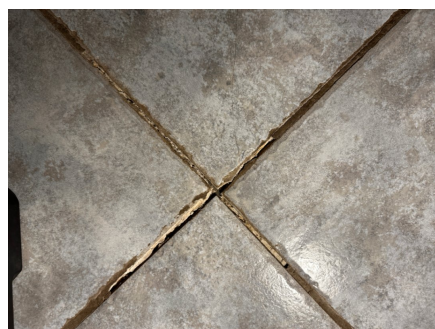
Uten tiltak vil manglende isolasjon kunne medføre varmetap, kald trekk og redusert energiøkonomisering. Over tid kan kondens oppstå i konstruksjonen som følge av temperaturforskjeller, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt potensielt redusert levetid på bygningsdelene. Dette kan gi økte driftskostnader og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Samlet sett har avvikene primært estetiske og bruksmessige konsekvenser, men enkelte forhold bør overvåkes for å hindre økt skadeomfang og fremtidige kostnader.

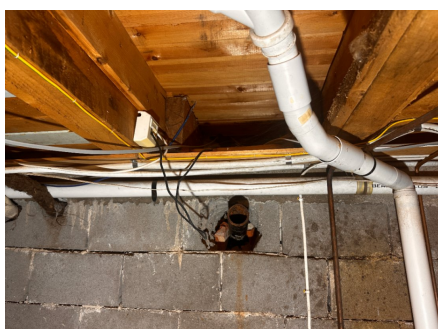
Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3.



Musefelle under kjøkkeninnredning



Løse fliser



Mangler isolasjon i bjelkelag

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er registrert mangler i pussingen, samt i overflatebehandlingen ved tetting av pipe etter tidligere ildsted.
- Pipa har rennemerker etter sotvann fra sotluke/feieluke i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

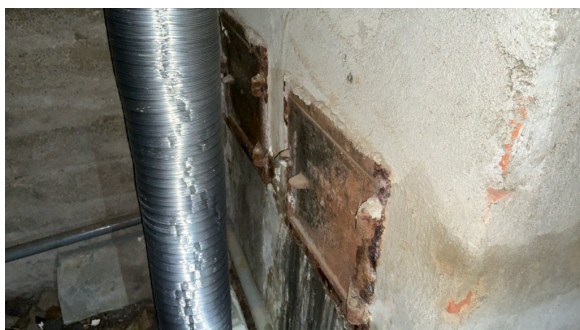
Det bør utføres utbedring av puss og overflatebehandling rundt tetting av pipe etter tidligere ildsted.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsak til rennemerker etter sotvann, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasje.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.



Noe manglende puss og overflatebehan



Renninger fra sotluke/feieluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue . Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er boret i innforet trevegg i kjellerstuen mot øst og nord. I hullet mot nord ble det registrert høyt fuktnivå.
- Protimeter MMS3 viste røde utslag ved fuktsøk på kjellermur nær gulvet på soverom med fliser, samt på gulvet under. Det ble også registrert røde utslag ved fuktsøk på gulvet i gangen og i kjellerstuen/kjellergangen.
- Det ble målt fuktighet i gulvlist ved vaskemaskin, samt på soverommet med flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene.

Boring i innforet trevegg med høye fuktutslag indikerer mulig fuktopptak fra grunnmur eller gulv. Fuktskader i gulvlist og registrerte utslag langs gulvflater og murflater bør kartlegges av fagkyndig, og skadde komponenter bør tørkes ut eller skiftes ved behov.

Det anbefales også å sikre at eventuelle lekkasjekilder elimineres, og at luftfuktigheten i kjeller holdes på et nivå som hindrer videre oppfukting.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for muggvekst, sopp- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

Kostnadsestimat er på ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktutslag i vegg på soverom



Fuktighet i gulvlist ved vaskemaskin



Fuktighet i gulvlist på soverom



Fuktmåling i vegg

1 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fukt på åpen kjellermur.

Det er også observert tørkede fuktskjolder i taket/stubbloftet.

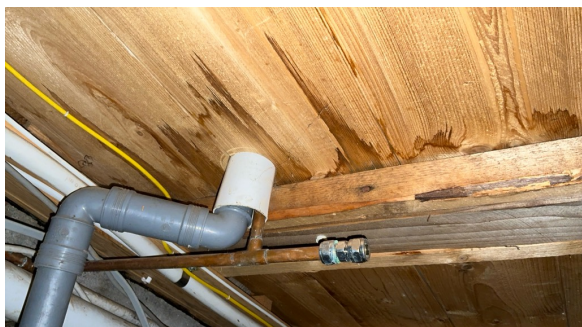
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av fuktigheten i muren, i sammenheng med forholdene omtalt under punktet «rom under terreng», hvor det allerede er påvist fukt. Fuktregistreringen i muren bør vurderes samlet med dette, slik at årsaksforhold avdekkes og nødvendige tiltak kan planlegges helhetlig for å redusere risikoen for gjentakende problemer.

Tørkede fuktskjolder i tak/stubbloftet tyder på tidligere lekkasje, og området bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell ny fuktutvikling. Uavklarte fuktforhold kan medføre økt risiko for sopp- og råteskader på konstruksjonen.



Tørkede fuktskjolder



Fuktighet på mur

🔧 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen.

Det er registrert at teppe er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

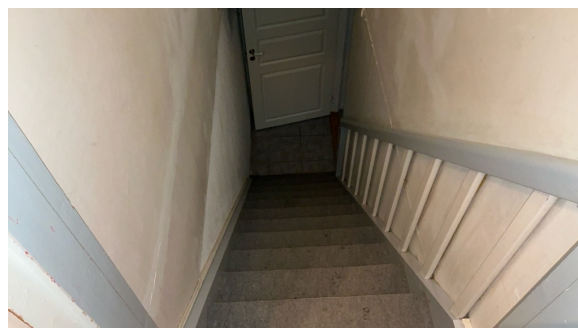
Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker (selv om det ikke var krav på byggetidspunktet).

Knirk i trappen bør utbedres for å forhindre videre slitasje og for å øke komforten ved bruk.

Slitt teppe bør vurderes skiftet ut for å redusere risiko for snubleulykker og for å forbedre trappens estetiske uttrykk.



Slitasje på teppe



Manglende håndløper

🔧 TG 2 Innvendige trapper loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på én side i trappeløpet.
- Trappen er registrert som noe bratt.
- Første trinn er noe lavere enn de andre.

Konsekvens/tiltak

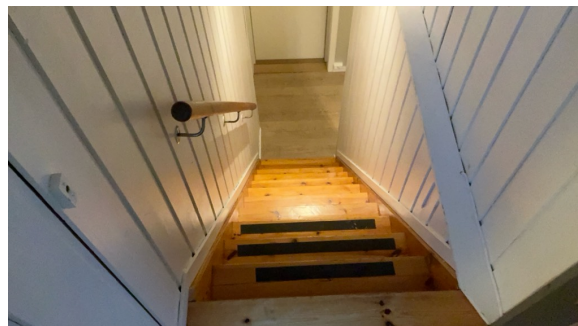
- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Bratt trapp og ulik høyde på første trinn kan øke risikoen for fall og ulykker, og bør vurderes nærmere for eventuelle utbedringer.



Ulik høyde på første trinn



Manglende håndløper

Innvendige dører

Innvendig har boligen forskjellige type innerdører fra ulike årstall

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert dørblad med skade.
- Det er registrert løs dørvrider, samt mangler ved vrider til toalettrom i kjeller.
- Det er observert at noen dører tar i karm ved åpning og lukking.

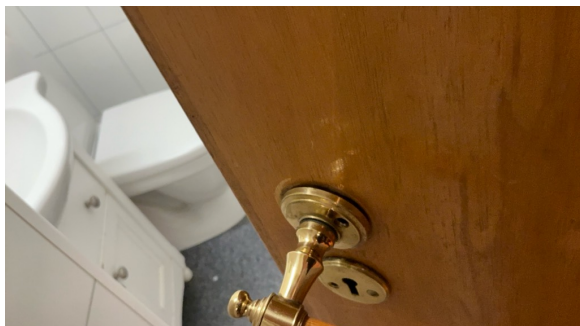
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring bør utføres, inkludert reparasjon eller utskifting av skadede dørblad, etterstramming eller utskifting av løse dørvridere, samt justering av dører som tar i karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og ytterligere skader på dører og karmen.

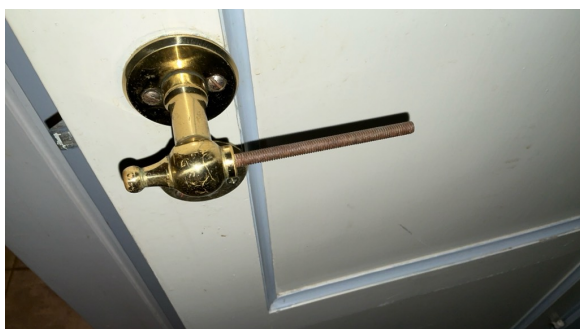
Tilstandsrapport



Løs vrider



Skadet dørblad



Mangler på vrider

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det stammer fra perioden da TEK97 var gjeldende. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:
 - Det er registrert en løs hjørnelist på baderomsplatene.
 - Det mangler taklist.
 - Det er skade i overflaten på en baderomsplate.
 - Det mangler sokkellist på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør foretas utbedring av løs hjørnelist, montering av manglende taklist og sokkellist, samt utbedring av skade i baderomsplaten.

Manglende eller feilmonterte lister og skader i platene kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende takli



Løs hjørnelist



Skade på platen



Manglende sokkelist

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

- Det er registrert noe råte i treforing, noe som gir TG3.

- Det er avvik i fallforholdene i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, da gulvet er flatt eller har motfall ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres råteskader i treforing for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og muggdannelse.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes mot sluk, for å unngå vannansamling og risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til skader på omkringliggende arealer.

Kostnadsestimat på TG3 - utskifting av treforing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råte i foring

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:
 - Det er påvist mangelfull tetting i rørgjennomføringer av baderomsplaten.
 - Sluket er plassert under dusjkabinettet. Det var ikke mulig å flytte kabinettet, og dekelet i front lot seg ikke fjerne. Derfor var det ikke tilgang til sluket ved befaringen.
 - Vinylbelegget på gulvet går ikke opp bak baderomsplatene, noe som medfører at det er åpning mellom baderomsplaten og vinylbelegget.
 - Bak dusjkabinettet er vinylbelegget lagt utenpå baderomsplaten.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av tetting rundt rørgjennomføringer og overgang mellom vinylbelegg og baderomsplater for å hindre fukttinntrengning i konstruksjonen.

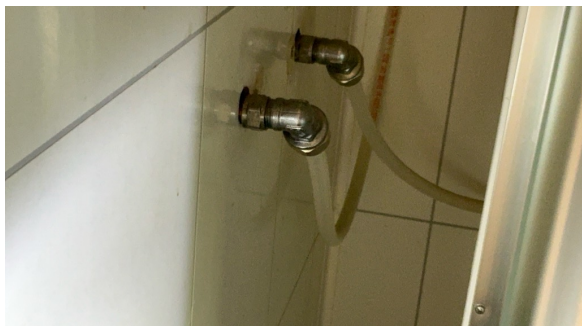
Tilgang til sluket må etableres for inspeksjon og vedlikehold, da utilstrekkelig tilgang øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og fuktskader.

Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av slukløsningen og vinylbelegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende skader.

Grunnet at våtromsbelegg/membran må føres opp bak baderomsplatene, og dette ikke er mulig uten å rive plater på vegger, settes kostnadsestimatet på totalrehabilitering av badet med oppbygging iht. gjeldende krav og regler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rørgjennomføring



Manglende tetting rundt rørgjennomføring



Vinyl uten oppbrett ved dør (går ikke opp bak baderomsplatene)

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe svelling og overflateskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.



Det er påvist noe svelling og overflateskade på baderomsinnredningen

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

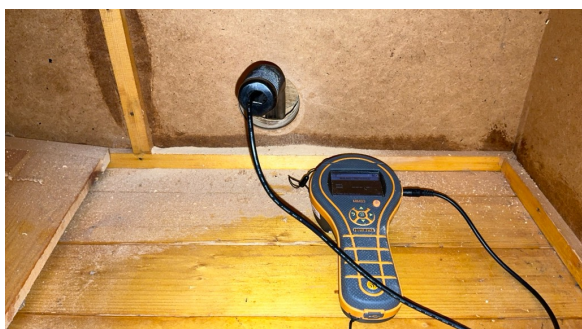


Kun naturlig ventilasjon

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap fra gangen.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

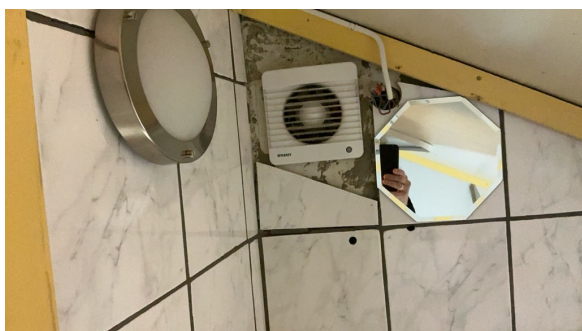
Tilstandsrapport



Dusj og toalett



Vasker

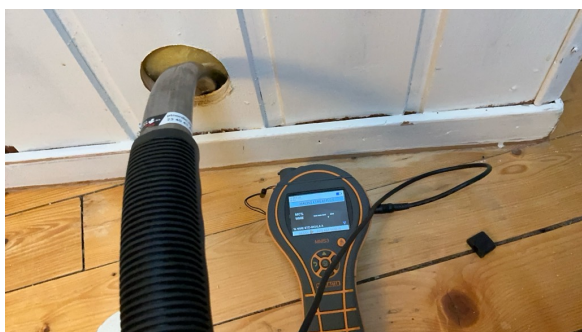


Avtrekk

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJELLER > DUSJ

TG 3 Generell

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes. Sluket er gammelt og plassert i åpningen mot gangen uten oppkant med tettesjikt, noe som medfører stor fare for lekkasje mot gang.

Det er ikke registrert membran på gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i åpning mot gang



Ingen membran funnet i sluk

KJELLER > DUSJ

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres, som tidligere nevnt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, utvikling av sopp og råte, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadskonsekvens satt på generell del av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen fuktslag registrert ved fuktmåling i vegg



Fuktslag ved måling på vegg i gang ved åpning til dusj/våtrom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:
 - Det er registrert at det mangler sokkel på deler av kjøkkeninnredningen.
 - Det er registrert hakk i benkeplaten.
 - Det er registrert enkelte svellinger, overflateskader og manglende justering av kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

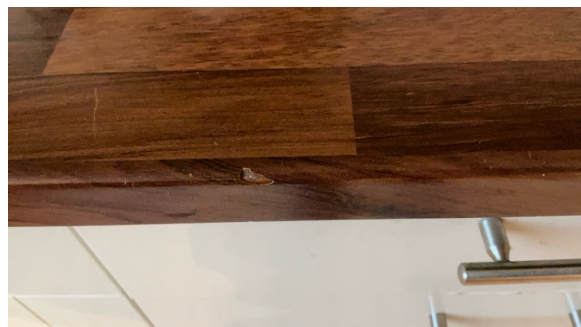
Tilstandsrapport

Det bør monteres sokkel der dette mangler, og benkeplaten bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre ytterligere skade ved fuktpåvirkning.

Overflateskader, svellinger og manglende justering av kjøkkenfronter bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse av innredningen.



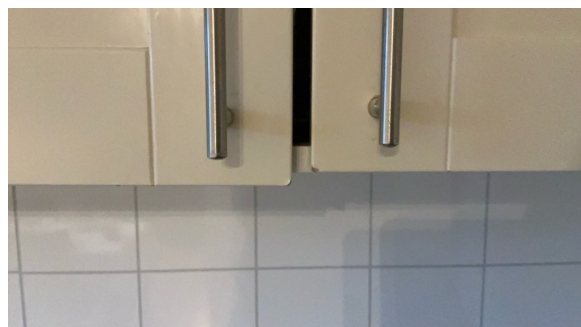
Skade/svelling



Hakk i benkeplate



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Manglende justering av kjøkkenfronter

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert manglende deksel oppunder i bakkant av viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel oppunder i bakkant av viften for å hindre inntrengning av støv, fett og fukt i konstruksjonen, samt for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for skader på kjøkkeninnredningen.



Mangler deksel

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:
 - Ved fuktsøk ble det indikert fuktighet i vegg under baderomsinnredningen.
 - Det er antydning til svertesopp i hjørnet under baderomsinnredningen.
 - Det er påvist en mindre skade på baderomsinnredningen.
 - Det er påvist manglende overflatebehandling av vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

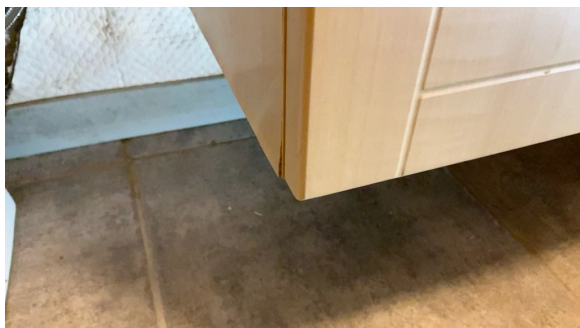
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktindikasjonene i vegg under baderomsinnredningen, samt utbedre eventuelle fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råtedannelse. Dette bør gjøres sammen med anbefaling om nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene i "rom under terreng". Fuktindikasjonene her er ikke langt fra fuktsøk som ble gjort i gulvlist ved vaskemaskin, også registrert i "rom under terreng".

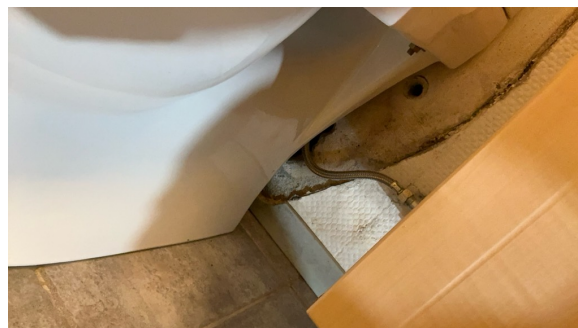
Manglende overflatebehandling bak toalett bør utbedres for å beskytte vegg mot fukt og redusere risiko for fremtidige skader.

Svertesopp i hjørnet under innredningen bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å unngå forverring av innneklima og helserisiko.

Mindre skade på baderomsinnredningen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fuktinntrengning.



Skade på baderomsinnredning



Manglende overflatebehandling bak toalett



Svertesopp under baderomsinnredning



Indikasjoner på fukt ved fuktsøk i området med svertesopp (Fuktsøk verdi 483)

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det er observert at utluftingen ved taket er tettet igjen.
- Det er observert at en spile på nederste benk er knekt og mangler.
- Dette er en tørr badstue, da det ikke er etablert sluk i gulvet. Det er registrert overflateskader på gulv og vegger rundt ovnen, samt på undersiden av vegg ut mot gangen. Skadeomfanget indikerer at det har blitt benyttet vann på ovnen i et omfang som ikke er forenlig med en tørr badstue. Videre er foten til ovnen rustet i bunnen, noe som ytterligere tyder på fuktbelastning over tid.
- Badstudøren tar i ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i badstuen for å hindre videre fukt- og råteskader, da utilstrekkelig ventilering kan føre til økt risiko for mugg, sopp og nedbrytning av materialer.

Knekt og manglende spile på benken bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader.

Overflateskader på gulv og vegg rundt ovnen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt, da gjentatt vannsøl kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på materialene.

Badstudøren bør justeres slik at den åpner og lukker uten å ta i, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tett ventil



Knekt spile på badstubenk



Under ovnen



Vegg på gangsidan av badestuen

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at badstuovn ikke fungerer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
- Ovnen er ikke funksjonstestet. Den sto på, men uten å avgiv varme, noe som kan indikere at den ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ovnen bør funksjonstestes og eventuelt repareres eller byttes ut, da manglende varme kan indikere feil som kan medføre redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.



Stoppekrane i kjellergang

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpet ligger i stor grad synlig i den delvis nedgravde kjelleren. Deler av stammen som går til garasjen har tilsynelatende noe motfall rundt pipen.

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt fall og funksjon, spesielt der det er påvist motfall.

Manglende utbedring kan føre til redusert avrenning, økt risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

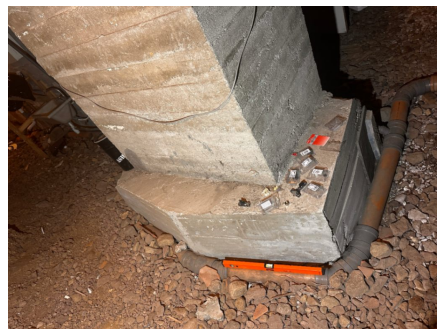
Eldre rør har økt risiko for plutselige skader og bør vurderes for utskiftning.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Avløp til med feil fall



Avløp til med feil fall

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende ventilasjon på enkelte soverom samt på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler på soverommene der det ikke er montert, samt på loftet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig innneklima, fuktskader og mulig muggdannelse.

Varmesentral - Stue (eldre)

Det er installert en til varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

- Varmepumpen mangler deksel og var frakoblet strømmen på befaringstidspunktet. Det er derfor usikkert om den fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nytt deksel og varmepumpen bør tilkobles strøm for å kontrollere funksjonen.

Konsekvensen av manglende deksel og usikker funksjon er økt risiko for driftsstans, redusert levetid og eventuelle følgeskader på anlegget.



Eldre varmepumpe i stue

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue

TG 1 Varmesentral - kjeller

Det er installert varmepumpe i kjeller.



Varmepumpe i kjeller

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alder på varmtvannsberederen er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og risiko for fremtidige feil eller lekkasjer. I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for varmtvannsberederen, samt vurderes om utskifting er nødvendig.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Uten dokumentasjon på alder og tilstand kan eventuelle feil eller svekkelser ved varmtvannsberederen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for plutselig havari.

Mangelfull eller ikke forskriftsmessig el-tilkobling kan innebære brannfare eller driftsstans.

Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan ved lekkasje medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner, som i verste fall kan resultere i høye reparasjonskostnader og midlertidig tap av varmtvannsforsyning.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht. kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Generelt om anlegget

3. 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
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og vurderingen av det elektriske anlegget baserer seg derfor utelukkende på visuelle observasjoner uten demontering av utstyr.

Eier har ikke bebodd eiendommen og har dermed begrenset kunnskap om anlegget. Spørsmål rettet til eier vedrørende det elektriske anlegget er derfor ikke besvart. I boligmappen foreligger det enkelte samsvarserklæringer for utførte arbeider, men det er uklart om det finnes dokumentasjon for samtlige installasjoner.

Gitt at forskriften stiller krav om samsvarserklæringer for å kunne gi tilstandsgrad TG1, og dette ikke kan verifiseres, settes anlegget til TG2. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll for å få en faglig vurdering av anleggets tilstand og eventuelt avdekke feil eller mangler.

Tilstandsrapport



Sikringsskap loft



Sikringsskap kjeller



Sikringsskap 1.et

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eldre en 10 år

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktsikring på enkelte sider av grunnmuren, mens andre sider mangler fuktsikring, eller så ligger fuktsikringen under bakkenivå.

Normal tid før utskifting av drenering er 20-60år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:

Det bør etableres eller utbedres fuktsikring og drenering på de sidene av grunnmuren hvor dette mangler eller er utilstrekkelig.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



Klemlest til fuktsikring synlig



Ingen fuktsikring synlig

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er også registrert en del malingflass på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser og horisontalriss bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Malingflass bør fjernes og grunnmuren overflatebehandles på nytt for å beskytte mot fukt og forringelse.



Sprekkdannelser i mur



Riss i puss og malingsflass

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og vurderes utbedringstiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, spesielt på nordsiden.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjon, særlig ved kraftig nedbør eller mangelfull drenering.



Dårlig fall fra bolig/kjellermur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger.

Normal levetid for vannledninger i PE/PEX er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

TG 1 Oljetank

Tidligere Finn-annonse fra 2013 opplyser at det er nedgravd oljetank på ca. 600 liter fra 1958. Det foreligger ikke dokumentasjon på om denne senere er fjernet, eller om det eventuelt foreligger krav om fjerning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

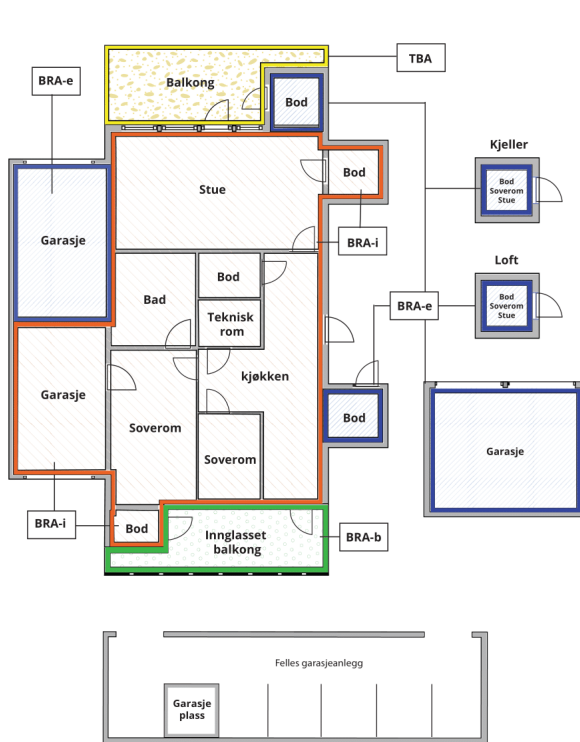
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	126			126	28		126
Loft						69	69
Kjeller	85			85		37	122
SUM	211				28	106	317
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Arbeidsrom / soverom, gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad		
Loft	Bad, gang, soverom, soverom 2	Bod	
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, dusj, toalettrom, badstue, gang med vaskemaskin, gang med bereder, entré, delvis utgravd kjeller		

Kommentar

Av loftets areal (ALH) er ca. 31 m² tilgjengelig via loftsluke i taket ute på terrassen. Resterende del er innredet areal med adkomst via innvendig trapp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grovkjelleren er ikke planert, og terrenget er ujevnt, noe som gjør det umulig å gjennomføre nøyaktige arealmålinger. Takhøyden ligger flere steder i grenseland for hva som regnes som måleverdig areal. Det er derfor estimert at ca. 37 m² av arealet har lavere takhøyde enn målekravet og dermed ikke inngår som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1957, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse av boligen. Følgende avvik er registrert mellom tegninger og dagens planløsning:

1. Entre/vindfang: På tegningene er det avmerket både entre og vindfang som adskilte rom. Disse er i dag slått sammen til ett rom.
2. Kjøkken/vaskerom: Tegningene viser et separat vaskerom ved siden av kjøkkenet. Dette arealet er i dag innlemmet i kjøkkenet, slik at det fremstår som ett samlet rom, og vaskerommet eksisterer ikke lenger i denne delen av boligen.
3. Bad og WC: Tegningene viser separat bad og WC. Disse er i dag slått sammen til ett baderom, og rommet har fått noe redusert størrelse.
4. Soverom/gang: Tegningene viser et stort soverom ved siden av trappen. I dagens løsning er dette rommet redusert i størrelse, og det er etablert en gang med ekstra ytterdør ved trappen.
5. Soverom: To soverom som fremgår av tegningen i hovedetasjen er i dag slått sammen til ett rom.
6. Kjelleretasje: Tegningene viser matbod, vedbod og disponibelt rom samt delvis utgravd kjeller. Disse samsvarer ikke med dagens utførelse, da rom i kjelleren nå er innredet på en annen måte enn angitt på tegningene.
7. Det eksisterer ikke noe tegning på loftsetasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loftet har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via trapp ned til hovedplanet med utgang.

Soverom og øvrige oppholdsrom i kjelleren har heller ikke godkjente rømningsvindu. Kjelleren har riktignok både intern trapp og egen ytterdør til terreng, men denne døren slår innover og oppfyller derfor ikke krav til godkjent rømningsdør. Rommene som er innredet og benyttes som soverom har dermed ikke en tilfredsstillende alternativ rømningsvei, slik forskriften krever for rom til varig opphold.

Ettersom loftsrommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, og kjellerrommene mangler godkjente rømningsvindu samt at kjellerdøren ikke tilfredsstiller krav til rømningsdør, vurderes rømningsforholdene samlet sett som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. Rommene kan derfor ikke klassifiseres eller markedsføres som godkjente soverom eller rom for varig opphold.

I kjelleren er takhøyden under godkjent høyde for oppholdsrom. Kjellerstue, og største soverom har også for lite dagslys gjennom vinduer til å kunne tilfredstille kravene til oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		40		40			40
Loft		32		32	4	12	44
SUM		72			4	12	84
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, gang med trapp, gang, rom med sluk som kan bygges som våtrom	
Loft		Loftsetasjen har 3 rom under bygging	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til regelverk. Garasjen er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk.

Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier holder på med innvendige oppussingsarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses at rommene i 2. etasje ikke vil kunne godkjennes som rom for varig opphold, da vindusarealet ikke oppfyller krav til dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	30
Garasje	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Jarle Lidal	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	83	162		0	764.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pers vei 10A

Hjemmelshaver

Persvei 10 AS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for utvendig vedlikehold for å sikre videre bestandighet.

Beskrivelse

Frittstående garasje-/uthusbygning med støpt betonggulv. Yttervegger i 1. etasje er pusset mur, mens veggene på loftet er oppført i trekonstruksjon med utvendig malt liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak teknet med betongtakstein. Det er montert takrenner med nedløp til terreng. Garasjen har én garasjeport, to ytterdører i 1. etasje og en ytterdør på loft med utgang til en veranda på ca. 3,7 m², plassert i gavlveggen mot sør.

Innvendig er garasjen under pågående oppussing/innredning.

I 1. etasje finnes garasje, to ganger og et rom med sluk og varmekabler i gulvet, samt oppstikk for vann og avløp. Rommet er delvis platet på veggene. Dette indikerer at rommet kan være tiltenkt våtromsfunksjon, men det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller godkjenning.

Loftet består av ett større rom og to mindre rom i enden. Arealene er under oppussing/innredning og fremstår ikke som ferdigstilt. Det er observert manglende luftespalte over isolasjonen, noe som kan medføre kondensdannelse ved oppvarming. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

Noen sikkerhetsmessige forhold nevnes, selv om bygget ikke tilstandsvurderes:

- Manglende rekkverk rundt åpningen ved trappen til loftet
- Manglende håndløper i trappen
- Rekkverk på verandaen er målt til ca. 10 cm under dagens krav (minimum 100 cm der høydeforskjellen overstiger 50 cm)

Disse forholdene medfører økt risiko for fallskader.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.