

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Trollsåsveien 646 , 3220 SANDEFJORD
 LARVIK kommune
 gnr. 2072, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 12451-2102

Referansenummer: UX4376

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.

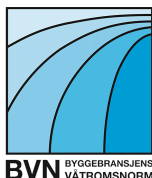


Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



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

Eldre enebolig med tilbygg fra 1981. I 2022 ble tak lagt om, deler av kledning og 2 vinduer byttet. Resterende kledning, dører og vinduer med varierende alder. Forekommer noen sprekker/hull i murer. Ikke registrert fuktsikring men kan være skjult av snø. Påvist noe fukt i kjeller. Kryprom under eldste del er ikke tilgjengelig. På utvendige bygningsdeler forekommer noe vedlikeholdsbehov. Et par vinduer bør byttes pga. tilløp til råte. Innvendige gulvoverflater med noe varierende slitasje. Øvrige overflater i normal stand. Kjøkkeninnredning fra 1980 tallet som er lakkert på nytt på 2000 tallet. Bad fra ca 2009 med enkelte avvik. Eldre vaskerom som har behov for noe oppgradering for å oppfylle karv i våte soner.

Vann og avløpsrør med varierende alder. EL anlegg også med varierende alder men med ny innmat i sikringsskap i 2004. Anbefaler en kontroll av EL anlegget. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Uthus og bryggerhus er ikke teknisk vurdert.

Våningshus - Byggeår: 1887

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter.

Taket er ikke tilgjengelig på grunn av snø og is, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og materialer. Grunnet snø er det ikke mulig og se skader eller feil på taket. Anbefaler nærmere undersøkelser når snøen er bort.

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Beslag ifb med tak er fra 2022. Øvrige er eldre.

Ut fra alder består vegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. En del kledning mot syd er byttet i 2022. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer i hoveddel og tilbygg. Loft i hoveddel er kun innsisert fra luke da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 men enkelte glass er byttet senere. I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. 1.etg syd.

Malt hoveddør. Denne er fra 1988. Terrassedør fra 2012 med 2 lags glass.

Terrasse oppført på kreosot behandlede stolper. fundamenter.

Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.

Malt trapp ved inngang. Gulv byttet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat, belegg og teppe. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater, mdf panel og takesplater.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Pipe av teglstein. Sotluke i stue og feiluke i 2.etg. Montert nyere peisovn

Kjeller med gulver og vegger av betong/blokker.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Dette er i eldste del.

Malt trapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendig er det dører med finerte malte overflater og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger med flislagt dusjsone og panel for øvrig. Malt panel i himlingen. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk

Ifølge. eier er det smøremembran under flislagte overflater. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Badet er ca fra 2009 iflg. eier.

Riss-svertesopp lite

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Vaskerom

Gulver av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast.

Vegger med tapet og takesplater i himlingen. Rommet inneholder eldre innredning, dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.

Hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er fra 1980 tallet. Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulv av trefiberplater belagt med beleg. Vegger og himling med malt strietapet og panel. Servant og wc.

Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder men endel fra 1981.

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men endel fra 1981.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. For øvrig naturlig ventilasjon.

Det er montert varmepumpe i 2018. Produsert i 2017.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 10 fordelingskurser inkl. kurs til uthus.

Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent status på fuktsikring og drenering.

Grunnmur tilbygg av blokker med pusslag. Under eldste del er det murer av betong med sparestein. Ukjent alder.

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank.

Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer.

Ukjent alder men sannsynlig fra 1981

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv. trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

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

Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Våningshus

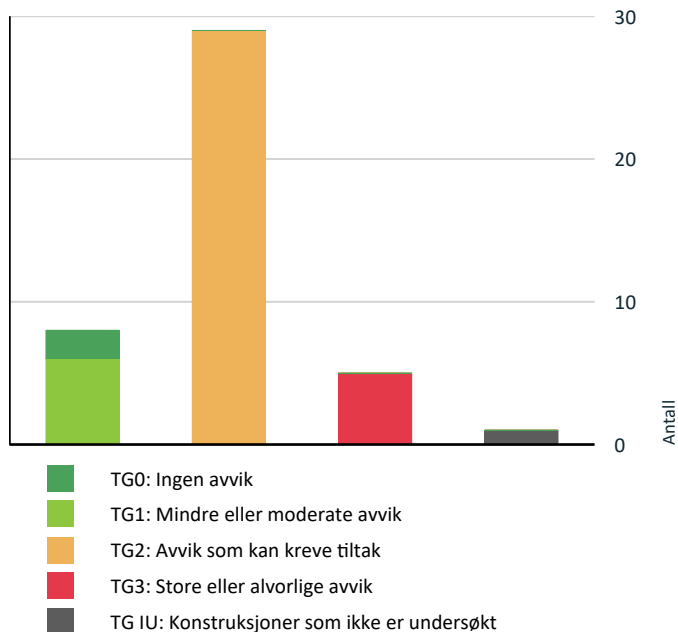
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet. Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

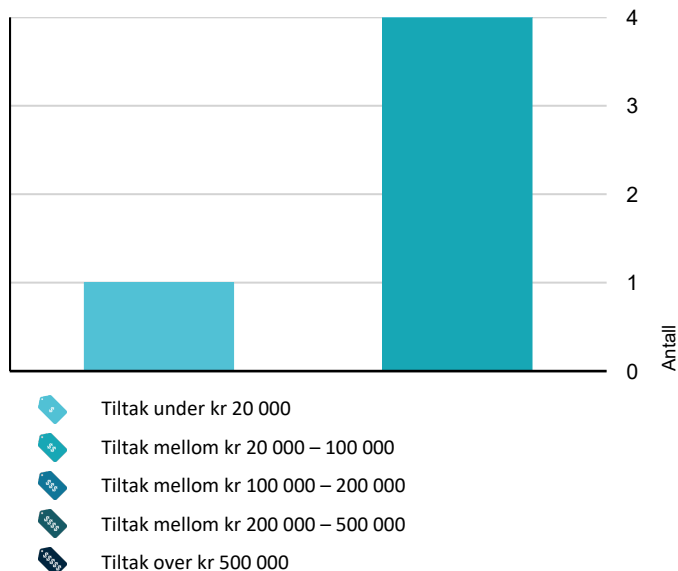
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - eldre

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger

1.etg. Stue og kontor med henholdsvis 17 og 20 mm. Det er i tillegg registrert noe bevegelse i gulv på kontor.
2.etg. Gang og soverom syd/vest med 42 mm avvik på begge.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette spesielt i hjørne mot nord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran vegg

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mangler i våt sone ved servant og utenfor dusjområdet. Dette utløser TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Skader i tapet i våt sone. Forutsetter at denne er godkjent for våtrom. Det er ingen opplysninger om dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.

Forekommer enkelte tørkesprekker og noe avflassing av maling. Stedvis er kledning avsluttet nær bakken.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Forekommer skjolder på eldste undertak. Dette er fra før omlegging av taket. Utett dampsperre er i tilbygg ved rørgjennomføringer. Er ikke dampsperre i hoveddel.

Begrenset utlufting i hoveddel.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe sprekker/værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Enkelte går på karm.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noen merker. Ut fra alder og bruk har pakninger svekket effekt. Avvik gjelder kun dør fra 1988.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert noe skjevheter og værslitasje på rekkverk. Gulvoverflater er snødekt og derfor ikke vurdert.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekker i belegg skjøter og merker på parkett.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt og saltutsalg på gulv og murer. Det er tidligere laget en spalte i gulvet for å lede bort vann. Det er foretatt fukt måling i trevegg mot mur. Her ble det mål verdier over det som er å anse som normalt.

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er heller ikke registret utlufting

På eldste mur er det skader og hull i mur. Riss/sprekker og enkelte skader i pusslaget på murer til tilbygget.

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

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

Enkelte går på i karm/terskel

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør for utlufting på loftet er ikke isolert.

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

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

Gjelder et soverom

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

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

Skader på isolasjon på utvendige rør.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I tillegg er bakken snødekt.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I tillegg tilfelle av svertesopp men i mindre grad.

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

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

Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen men forøvrig flatt gulv. Ikke oppkant på membran ved dør.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruksmerker.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Rift og skader i tapet.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Preges noe av alder og bruk.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Noen mindre skader på innredning.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1887

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygg mot vest og nord.
------	---------	---------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter.

Taket er ikke tilgjengelig på grunn av snø og is, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og materialer. Grunnet snø er det ikke mulig og se skader eller feil på taket. Anbefaler nærmere undersøkelser når snøen er bort.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Beslag ifb med tak er fra 2022. Øvrige er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere av hensyn til personsikkerhet, for å redusere risiko for snøras fra taket.

Bortledning av vann fra taknedløp bør etableres for å begrense fuktbelastning på grunnmur, krypkjeller og kjeller, og dermed redusere risiko for fuktskader.



Veggkonstruksjon

Ut fra alder består vegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. En del kledning mot syd er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker og noe avflassing av maling. Stedvis er kledning avsluttet nær bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledding/byte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning bør lages for å hindre fare for fuktskader. Større avstand til bakkenivå. Dette av samme årsak. Kledning med sprekker og avflassing bør overflatebehandles og males for å hindre fuktinntrenging og påfølgende skader på treverket. Tiltakene vil bidra til å sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer i hoveddel og tilbygg. Loft i hoveddel er kun inspisert fra luke da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Forekommer skjolder på eldste undertak. Dette er fra før omlegging av taket. Utett dampsperre er i tilbygg ved rørgjennomføringer. Er ikke dampsperre i hoveddel.

Begrenset utlufting i hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det bør tettes tilstrekkelig rundt gjennomføringer for å hindre at varm og fuktig luft trenger opp i konstruksjonen, da dette kan føre til kondens og fuktskader. Av samme årsak bør det ved ombygging eller rehabilitering etableres dampsperre i den eldste delen. Bedre gjennomlufting i den eldste delen anbefales for å hindre kondens og isdannelse på takteking. Dette kan skade takteking og underliggende bygningsdeler.

Skjolder i undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, da dette kan indikere pågående eller tidligere fuktproblemer.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 men enkelte glass er byttet senere. I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe sprekker/værslitasje utvendig på enkelte vinduer.

Enkelte går på karm.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Justering av vinduer som går på karm bør utføres for å lette betjeningen og minimere slitasje.

Vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å hindre videre forringelse og for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.

Bedre ventilering av rommet bør vurderes for å redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktskader på treverket og redusert levetid for vinduene.

Ut fra alder bør det også påregnes at isoleringsevnen er begrenset, og at pakninger kan ha redusert funksjon, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for punktering av glass.

TG 3 Vinduer - eldre

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. 1.etg syd.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt hoveddør. Denne er fra 1988. Terrassedør fra 20212 med 2 lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noen merker. Ut fra alder og bruk har pakninger svekket effekt. Avvik gjelder kun dør fra 1988.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Pakninger bør vurderes byttet for å sikre best mulig isoleringsevne, da svekkede pakninger kan føre til varmetap og økt risiko for trekk og fuktskader.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på kreosot behandlede stolper. fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registret noe skjevhet og værslitasje på rekkverk. Gulvoverflater er snødekt og derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å oppnå lengst mulig levetid.

Rekkverket bør stabiliseres for å forhindre at skjevhetene utvikler seg ytterligere.



! TG 1 Utvendige trapper

Malt trapp ved inngang. Gulv byttet.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

På gulver er det lagt parkett, laminat, belegg og tepper . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater, mdf panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i belegg skjøter og merker på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene, men det anbefales å tette eller lime skjøtene for å hindre at fukt og smuss legger seg i sprekene. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader/oppsprekk på gulvbelegget. Merker på parkett er av kosmetisk art. Oppgraderinger etter egne behov.



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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dette innebærer ofte omfattende arbeider, som kan være lite økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Dersom det skal legges nye gulv, må leverandørens krav til toleranse ivaretas for å unngå forkortet levetid på gulvoverflaten. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og mulig skade på gulvoverflate over tid.

Se også p.t. kryprom ang bevegelse i gulv kontor. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i stue og feieluke i 2.etg. Montert nyere peisovn

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke for å hindre varm/glødende aske komme i kontakt med brennbart materiale ved evt. pipebrann etc. Ildfast plate er en anbefaling, ikke et krav.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger

- 1.etg. Stue og kontor med henholdsvis 17 og 20 mm. Det er i tillegg registrert noe bevegelse i gulv på kontor.
- 2.etg. Gang og soverom syd/vest med 42 mm avvik på begge.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjeller med gulver og vegger av betong/blokker.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt og saltutsalg på gulv og murer. Det er tidligere laget en spalte i gulvet for å lede bort vann. Det er foretatt fukt måling i trevegg mot mur. Her ble det målt verdier over det som er å anse som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å fjerne treverk som er utsatt for fukt, samt sørge for god utlufting for å hindre opphopning av stillestående fuktig luft. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv. Dette for å unngå utvikling av fuktskader, mugg og råte, som kan medføre helsefare og skade på bygningskonstruksjonen. Bygningdelen ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Dette er i eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Det er heller ikke registrert utlufting

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må etableres tilkomst til krypkjelleren for å kunne inspisere og vurdere tilstanden på bygningdelen.

Manglende utlufting øker risikoen for fukt- og råteskader.

På grunn av bygningens alder og registrert bevegelse kan det ikke utelukkes at tiltak vil være nødvendig etter nærmere undersøkelse.

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte malte overflater og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger med flislagt dusjsone og panel for øvrig. Malt panel i himlingen Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghegt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk
Ifølge eier er det smøremembran under flislagte overflater. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Badet er ca fra 2009 iflg. eier.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Riss-svertesopp lite

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I tillegg tilfelle av svertesopp men i mindre grad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Svertesopp bør fjernes for å hindre videre utvikling.

Flisfuger med riss og sprekker bør vurderes utbedret. Dette for å redusere risiko for fuktinntrengning og mulige påfølgende skader på bakenforliggende overflater/konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen men forøvrig flatt gulv. Ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant på membran ved dør for å hindre at vann kan renne ut i gang ved en eventuell lekkasje. Manglende oppkant medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Membran vegg

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mangler i våt sone ved servant og utenfor dusjområdet. Dette utløser TG 3.

Konsekvens/tiltak

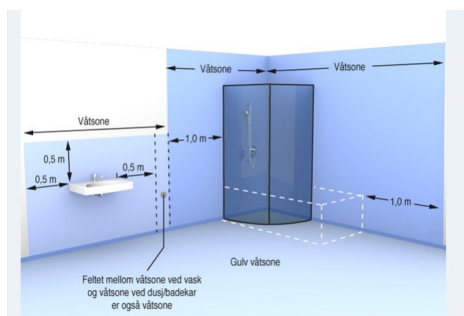
Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen ved servant og utenfor dusjområdet for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2009

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Årstall: 2009



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulver av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med tapet og takesplater i himlingen. Rommet inneholder eldre innredning, dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.

Årstall: 1981

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rift og skader i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skader i tapet bør utbedres eller tapet byttes. Har sammenheng med membran.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

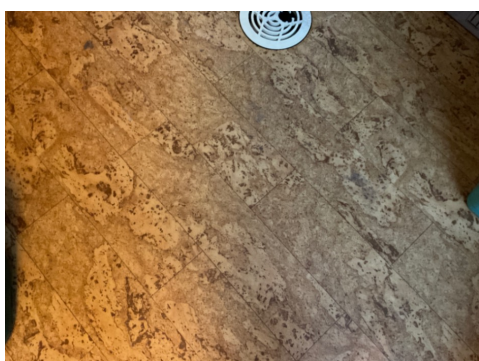
- Det er påvist andre avvik:

Preges noe av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet fungerer slik det er i dag. Oppgradering etter egne behov. Ses i sammenheng med membraner.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Skader i tapet i våt sone. Forutsetter at denne er godkjent for våtrom. Det er ingen opplysninger om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å bytte belegg, da dette har mistet sine fleksible egenskaper, noe som medfører økt risiko for skader og sprekker. Tett sjiktet på vegg rundt kum må utbedres eller byttes for å opprettholde overflatens egenskaper. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Estimert kun for membran på vegg da dette er påkrevd for å oppfylle egenskaper.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

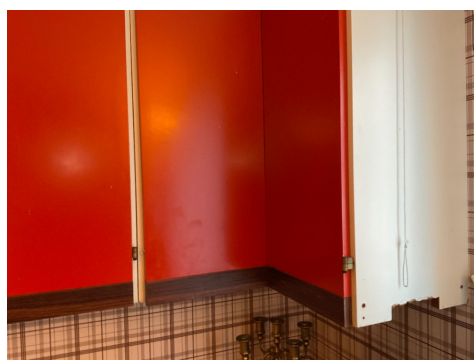
Noen mindre skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand, men det er naturlig å vurdere utskifting ved fremtidige oppgraderinger.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av visuell karakter, og skadene har lav konsekvensgrad.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

Årstall: 1981



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er fra 1980 tallet. Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

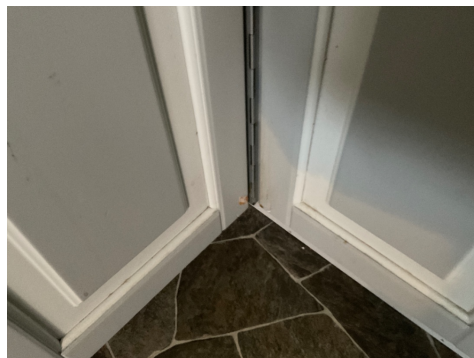
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand, Det bør påregnes oppgraderinger eller utskifting på sikt for å ivareta ønsket standard og funksjonalitet. Bruksmerker har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan over tid føre til ytterligere slitasje.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv av trefiberplater belagt med beleg. Vegger og himling med malt strietapet og panel. Servant og wc. Ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette for optimal ventilerings av rommet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder men endel fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men endel fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør for utlufting på loftet er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Lufterør på loft bør isoleres for å hindre mulighet for kondens, da manglende isolasjon kan føre til kondens dannelse og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i 2018. Produsert i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Skader på isolasjon på utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service og utbedringer av isolering bør utføres for og opprettholde optimal funksjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 10 fordelingskurser inkl. kurs til uthus.

Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Så i dagens eiers tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun på arbeider utført i 2004 og 2008/09.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

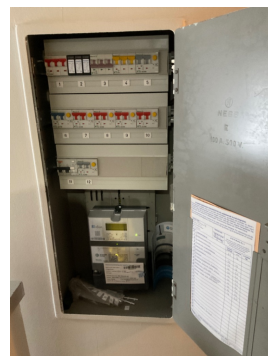
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent status på fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I tillegg er bakken snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare status på fuktsikring og drenering, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader i kjeller/underetasje.

Snødekt bakke kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene, og det anbefales ny vurdering når forholdene tillater det.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur tilbygg av blokker med pusslag. Under eldste del er det murer av betong med sparestein. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På eldste mur er det skader og hull i mur. Riss/sprekker og enkelte skader i pusslaget på murer til tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skader og hull i mur samt riss og sprekker i pusslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, frostsprengning og redusert bæreevne i grunnmuren.



TG 3 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette spesielt i hjørne mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra murer. Dette for å hindre vann inn mot murer og økt fuktbelastning mot byggets kjeller g kryprom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank.

Årstall: 1981 **Kilde:** Andre opplysninger: År for tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer. Ukjent alder men sannsynlig fra 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det bør vurderes grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bruk av eldre septiktank medfører økt risiko for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv. trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Mangler rekkverk på én side av utvendig trapp. Dette må monteres av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fallulykker. Brannslukker er eldre enn 10 år. Denne må byttes ut eller kontrolleres for å sikre at brannslukningsutstyret fungerer ved behov. Ifølge kommuneplanen/NVE ligger eiendommen i et område registrert som faresone for skred/ras og flom. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hva dette innebærer for eiendommen, da det kan være risiko for eiendommen.

Åpninger i trapp til kjeller bør gjøres mindre av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fall, spesielt for barn. Selv om det ikke er krav til å heve rekkverkshøyder opp til dagens krav, er dette en anbefaling ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

Tilstandsrapport



Rekkverk utv. trapp



Rekkverk terrasse



Trapp til 2.etg.



Trapp kjeller

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

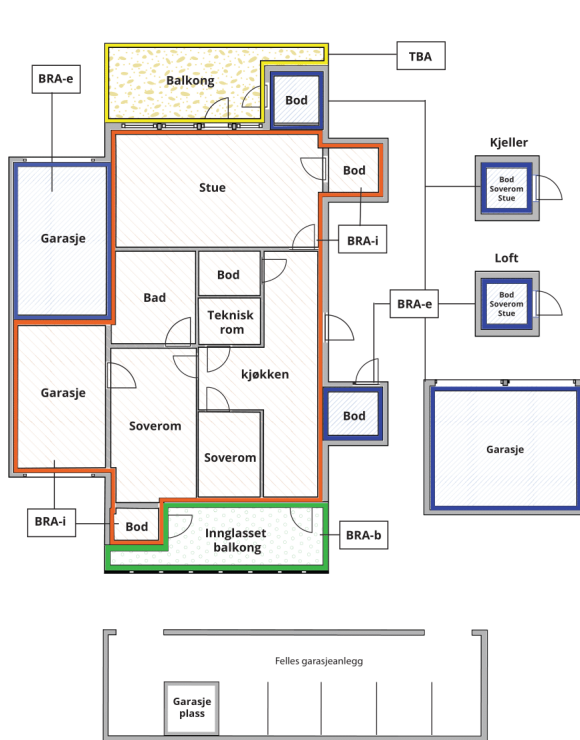
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		146		146	
Underetasje		54		54	
SUM		200			
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagringsrom 2 stk, garasjer	
Underetasje		Lagerrom	

Kommentar

Takhøyde i u.etg er + - 2,48 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Våningshus

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)				
2.Etasje	49			49		4	53
1.Etasje	118			118	48		118
Kjeller	23			23			23
SUM	190				48	4	194
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kontor, gang, trapperom		
Kjeller	Kjellerrom 3 stk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet. Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt om tak. Byttet noe kledning og 2 vinduer.

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)
Uthus	0	0
Bryggerhus	0	0
Våningshus	164	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Bjørn Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2072	52		0	6045.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trollsåsveien 646

Hjemmelshaver

Pedersen Bjørn, Pedersen Turid Grønlie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, bryggerhus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert. Det opplyses om at våningshuset er registrert i Sefrak registeret. Dette er et landsdekkende register hvor eldre bygninger er registrert.

For mer info se: <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK>

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Plass for traktor og bil samt annen lagring.

Byggeår

1976

Kommentar

Ut fra tegning.

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført i 2 etapper. Underetasje oppført med murer av lettklinkerblokker. Gulver mot grunn av betong. Trebjelkelag mellom etasjer. Vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stål/alu plater og "bølgeblikk" plater. Renner og nedløp i front. Porter av tre. vinduer med enkle og doble glass. 2 rom er innredet.

Innlagt strøm. Sikringsskap med skrusikringer.

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

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg over 2 plan
------	---------	---------------------

Bryggerhus



Anvendelse

Kortere opphold

Byggeår

1700

Kommentar

Opplyses å være fra 1700 tallet.

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Bryggerhus oppført på murer av naturstein. Vegger av tømmer. Gavler av reisverk kledd med enkel bordkledning. Saltakkkonstruksjon tekket med enkeltkrummet betongstein.

Innvendig er det trebjelkelag med tregulv. Vinduer med 2 lags glass. Enkel tredør. Det er bakerovn med tilhørende pipe av teglstein. Provisorisk strøm via skjøtekabel fra boligen

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
Kommunalinformasjon	10.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	

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.