

Tilstandsrapport



Enebolig



Snarveien 2 D, 3122 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 84, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 01.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 12224-1533

Referansenummer: AI5260

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



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 fuktøk.

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.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1960, oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Garasje fra 1968, er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og det er behov for utskiftinger og oppgraderinger av de fleste bygningsdeler. I 2019 ble det skiftet kledning mot nord og sør, og på 1990 tallet ble de fleste vinduer i 1. etg. og 2. etg. skiftet. Ellers gjøres det oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår og av eldre dato, med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår. Det er taktekkning med betongstein, med takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Taktekkning er fra byggeår, men det er opplyst at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2008. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang. I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I kjeller er det koblede vinduer i trekarm, fra byggeår. Det er ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tepper, beleg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. I 2020 ble det lagt nytt parkettgulv i kjøkken og spisestue.

Ellers er overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feiluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskeku, varmtvannsbereder og provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er ventil i vegg og naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i tak. Det er beleg på gulv og våtromsplater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølertrom i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Toalettrom i 2. etg., fra 1980 tallet. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er beleg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftinger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår, antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, og det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinanlegget i boligen er fjernet, og det er fremvist dokumentasjon på at oljetanken ble tømt og sanert av fagfolk i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, og det er derfor ukjent for takstmann om boligen er bygget slikt den opprinnelig var godkjent. Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

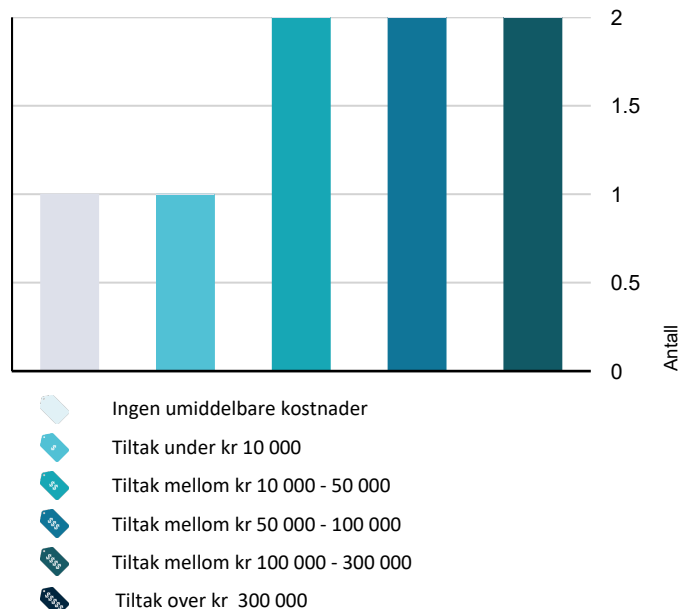
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er kun delvis utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1970	Ombygging	Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Det er opplyst at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2008.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og takstein er mosegrodd, misfarget og slitt. På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i malt sink og noe plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeår, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger ved behov.

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/bslag.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, samt at det er avskalling av maling og tegn til noe rustdannelse.

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.

Tidspunkt for utskiftning av takrenner og beslag nærmer seg

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I 2019 ble det montert ny trekledning mot sør, samt at det ble montert ny trekledning på deler av vegg mot nord. Ellers er trekledning, veggkonstruksjoner o.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Trekledning fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe luftbobler i maling og avskalling av maling. Det er også stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vask og maling av fasader, og fuktskadet treverk må påregnes skiftet. I forbindelse med utskiftninger anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant at kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet på skadedyr

På loft er det også noe fuktmerker i undertak rundt pipe og rundt luftehatt. Fuktmerker i undertak sees i sammenheng med noe utett taktekking. På loft er det også stedvis observert sammenklemt luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Luke til loft er noe utett med hensyn til varmetap og luftlekkasjer. Det er også observert tegn til at det er noe mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

I 1. etg. og 2. etg. har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1990 tallet. I kjeller er det koblede vinduer i trekarmen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmen og avskalling av maling. Det er også stedvis observert noe fukt- og råteskadet treverk på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere vinduer påregnes skiftet.

Dører

Ytterdører i tre. Terrassedør er fra 1974. Ellers er ytterdører fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av elde og slitasje, og på terrassedør er det også observert tegn til noe fuktskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og på sikt bør flere ytterdører påregnes skiftet.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse bærer preg av elde og slitasje, og rekkverket er for lavt iht. krav som var gjeldende da boligen ble bygget. Det er også tegn til noe skjevheter og setninger i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer/utskiftinger, og rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

! TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong, med rekkverk i malt jern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inngangstrapp bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe sprekker og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold. Ellers er det ikke krav om å endre høyde og åpning på rekkverk opp til dagens krav.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av teppe, belegg, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det er opplyst at det ble foretatt noen oppgraderinger på 1970 og 1980 tallet. I 2020 ble det lagt nytt parkettgulv i kjøkken og spisestue. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og overflater er misfarget og slitt. Det er knirk i gulv, og i 2. etg. er det noe skader og løs maling i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i 1. etg. og i 2. etg. Det er opplyst at det ble montert ny vedovn i 1. etg. i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer. Det er fukt- og tjæregjennomslag under feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle andre forskriftsmangler.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det gulv av malt betong, samt at det er lagt teppe på de ene rommet. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er indikert fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det er avskalling av maling og saltutslag på vegger. Det er også målt for høye fuktverdier på trepanel på vegger i kjeller. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige trapper bærer preg av elde og slitasje, og det mangler håndløper på vegger, samt at det mangler rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, fra byggeår. Innredet med vaskeku, varmtvannsbereder og provisorisk opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er malt betonggulv. Det er tapet, trepanel og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk i støpejern er rustskadet, og sluk vurderes til å være et svakt punkt. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er indikert fukt i gulv og nederst på vegger, samt at det er noe saltutslag og avskalling av maling. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. etg., sist pusset opp på 1970 tallet. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i soil. Det er ventil i vegg og naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje. Gulvet er tilnærmet flatt og det er såldes lite fall til sluk. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da den normale levetiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke benyttet silikon e.l. på skjøter på veggplater, og det er ikke montert aluminiumsskinne i bunn av veggplater. Dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er opplyst at det ble montert ny kjøkkeninnredning på 1980 tallet. I 2022 ble deler av innredningen skiftet på nytt, som følge av en vannlekkasje fra avløpsrør under servant. Arbeid utført i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i 2022 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Årstall: 1980 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken bærer preg av elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 1980 tallet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator bør påregnes skiftet i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller, fra 1970 tallet. Det er malt betonggulv og trepanel på vegger. Det er isoporplater i tak. Kjøleaggregat er plassert på vegg.

Årstall: 1970 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe svertesopp på overflater. Synlig og eksponerte isoporplater i tak er en risikokonstruksjon med hensyn til brann. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etg., fra 1980 tallet. Innredet med kverntoalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er tapet og trepanel på vegger.

Årstall: 1980 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom bærer preg av elde og slitasje. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av toalettrom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at det er kverntoalett som følge av liten dimensjon på avløpsrør. Liten dimensjon på avløpsrør øker faren for at rør kan gå tett. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er behov for vedlikehold/oppgradering av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vannrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2015. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at det er utført service på varmepumpen, men det er en stund siden.

Årstall: 2015 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom i kjeller.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 3 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.

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.

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i trappegang i 2. etg. Det er fremvist noe dokumentasjon på at det er foretatt noe utskiftninger i 2009, 2018 og i 2019. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstillers dagens normale bruk.

Kunde har ikke bodd på eiendommen på mange år, og spørsmål til eier er ikke besvart som følge av eiers helse.

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er fremvist noen samsvarserklæring på arbeid utført i 2009, 2018 og i 2019, men det er ukjent om alle samsvarserklæring eksisterer.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, og det opplyses at eldre EL-anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk. I sikringsskap er det observert ufagmessige løsninger, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet. Som følge av avvik og alder må hele det elektriske anlegget kontrolleres, og utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold

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.

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Begrenset effekt på drenering sees i sammenheng med fukt- og saltutslag på gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe riss på grunnmur, samt at det er noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til kommuneplan/NVE kartet, ligger deler av tomten mot sør, i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Kunde opplyser at det i 2025 er lagt nye vann- og avløpsrør inn til eiendommen, og det vil i løpet av kort tid bli krav om at eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet. Når dette kravet kommer er ukjent, da kommunene ikke er ferdig med pågående arbeid i nærområdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen skal tilknyttes det nye systemet, bør også alt at eldre vann- og avløpsrør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktanken er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Det er opplyst at eiendommen skal være tilknyttet offentlig nett, men septiktanken som er nedgravd på eiendommen har likevel ved enkelte tilfeller hatt behov for tømning. Dette kan være tegn på at avløpsrør i tanken ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når eiendommen tilknyttes det nye vann- og avløpssystemet, må septiktank påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Oljetank

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, og det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinanlegget i boligen er fjernet, og det er fremvist dokumentasjon på at oljetanken ble tømt og sanert av fagfolk i 2017.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 1968, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med betongstein, og takrenner i plastbelagt stål. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er generelt grovt og ufagmessig oppført. Det er sprekker i betonggulv, og det mangler beslag i overgang takrenner og tak. Det er opplyst at det ble montert ny garasjeport tidlig på 2000 tallet, men det er også sprekker i porten. Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 bør påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

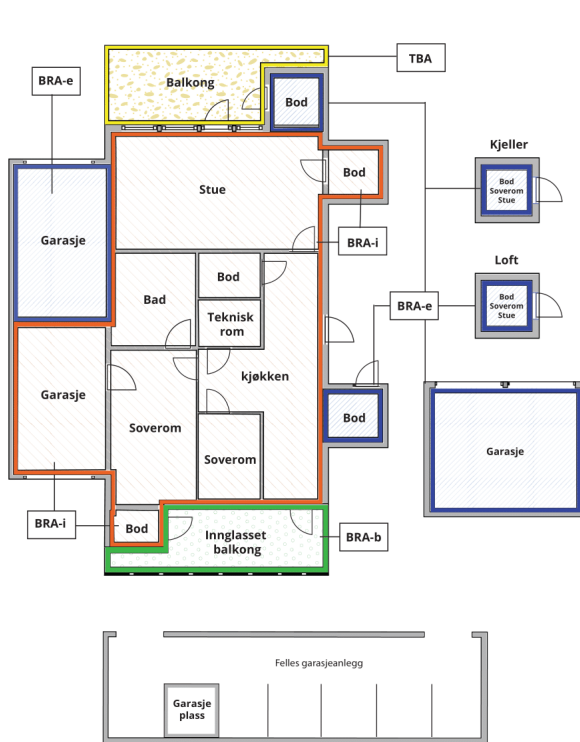
Hva er måleverdig areal?

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

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1. etasje	70			70	12
2. etasje	55			55	
SUM	191				12
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, Kjølerom, 2 boder, Bod/tidligere toalettrom, Vaskerom		
1. etasje	Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom til kjeller		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, og det er derfor ukjent for takstmann om boligen er bygget slikt den opprinnelig var godkjent. Det er opplyst at boligen opprinnelige var bygget som en tomannsbolig, men den ble bygget om til enebolig på 1970 tallet.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	122	69
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Morten Asplin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	84	91		0	1362.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snarveien 2 D

Hjemmelshaver

Asplin Bjørn, Asplin Laila Ingegjerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	10.01.1961		Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding for garasje	18.07.1968		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI5260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon