

Tilstandsrapport



 Våningshus

 Tinghaugveien 632, 3175 RAMNES

 TØNSBERG kommune

gnr. 594, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 21265-1459

Referansenummer: RE8398

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Harald Hoel

Vår ref:



ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel

Uavhengig Takstingeniør

oleharald@takstcon.no

905 62 364



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Våningshus - Byggeår: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.
Takrenner og nedløp er utført i metall.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk.
Utvendig kledd med trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass.
Produksjonsår isolerglass 1974, 2010
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.
Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE.

Terrasse utført i mur og trekonstruksjon.
Fundamentert direkte på grunn, fliser på gulv.
Overbygg på deler av terrasse.
Tilgang fra stue.
Terrasse er sør/ vest vendt.
Terrassens areal er ca 34 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra soverom
Balkongen er øst vendt.
Rekkverk har høyde 85 cm.
Balkongens areal er ca 3 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

UTVENDIG TRAPP INNGANG.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe
Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater
Himling: Malt trepanel, himlingsplater

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

RADON.

Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.
Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.
Det er ikke gjennomført radonmåling.

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer.
Det er ubrennbar plate under ildsted.
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

KRYPKJELLER.

Krypkjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon.
Krypkjeller er kun vurdert fra luke.

INNENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Beskrivelse av eiendommen

Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmepumpe.

Varmer i gulv på bad.

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings- og demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med himlingsplater

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende.

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Badekar med dusj
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tiluft fra ventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
- Benkeplate i laminert trefiberplate
- Skap og skuffefronter med laminert overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskekum.
- Oppvaskmaskin
- Frittstående komfyr

- Kjøleskap

- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuksøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert i pumpehus.

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.

Boligen har egen vannforsyning fra borehull

Pumpe er plassert i borehull, kontrollenhet plassert i pumpehus.

Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i pumpehus.

Installasjoner for vannbehandling er plassert i pumpehus.

Opplyst av eier at vannkvalitet er kontrollert og godkjent av næringsmiddelmyndighet.

VARMEPUMPE.

Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2016

Innedel er plassert i stue

Tidspunkt for siste service 2024

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023

Størrelse 194 liter

Plassert i skap på kjøkken.

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.

Måler plassert i inntak på låve.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTENISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

Beskrivelse av eiendommen

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/brannslange). Bygget er tilkoblet felles anlegg for deteksjon av brann. Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere som er koblet opp mot felles varslingsanlegg for hele bygget. Røykvarslere er ikke funksjonstestet da de er koblet til felles varslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser. På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder. På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

GRUNNMUR.

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med stableblokk. Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som forstøtningsmurer vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

TERRENGFORHOLD.

Tomta har terrengforhold som er dels skrå og dels flat. Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren. Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG.

Det er opplyst av eier at avløpsanlegget er minirensanlegg med alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Det er løpende avtale for service/ kjemikaliepåfylling av anlegget. Utvendige avløpsanlegg har nedgravde/ lukkede installasjoner som

ikke er tilgjengelig for vurdering.

Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

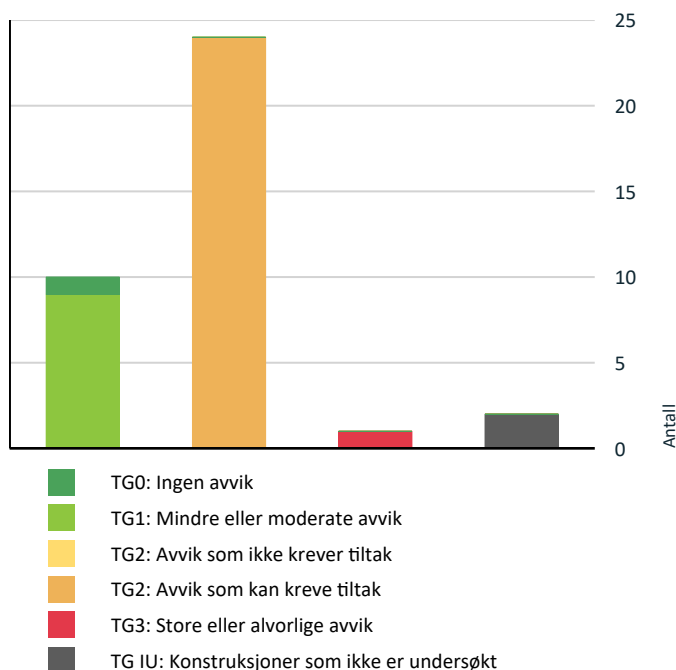
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

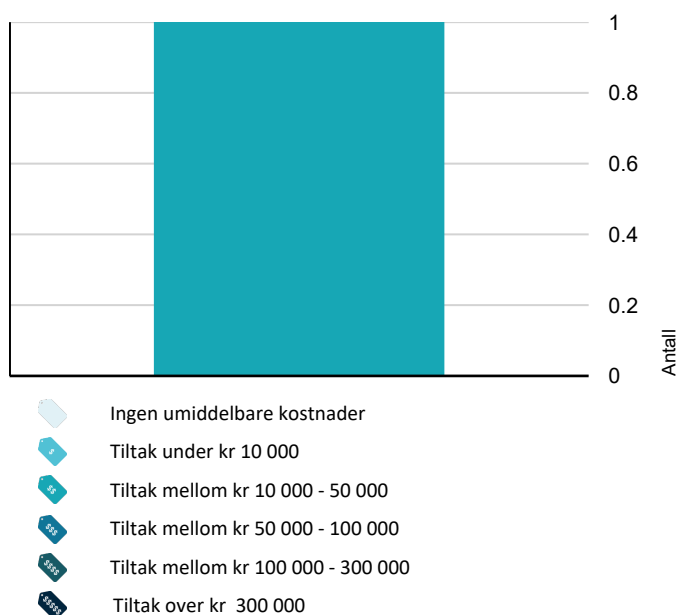
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	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
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1840

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget fremstår noe alderspreget, men vedlikeholdt, løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1940	Tilbygg	Tilbygg
2004	Modernisering	Noe innvendig modernisering i perioden 2004-2006

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking med underliggende bygningsdeler.
- Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved taktekkingen, men det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på taktekking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av taktekking/ underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
- Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.



Taktekking



Taktekking.

Nedløp og beslag

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på vindskier.
- Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.
- Det er ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skade/ slitasje på vindskier anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på vindskier/ tilstøtende konstruksjoner.
- Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.
- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.



Skade/ slitasje på vindski.

TG 2 Veggkonstruksjon

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk.

Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist noe svertesopp på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist stedwise råteskader på utvendig kledning.
- Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.
- Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
- Lufting av utvendig kledning er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens anbefalinger, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak

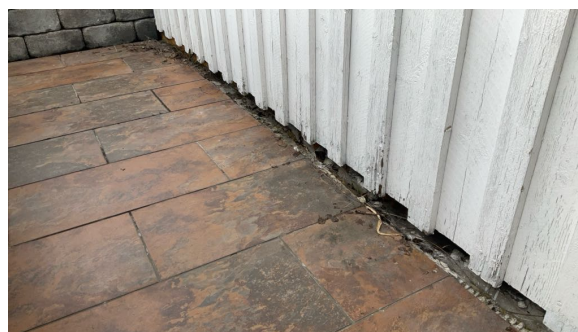
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring/ utskifting av kledning/ belistning med slitasje/ skade/ råte. Ved utskifting av kledning/ belistning anbefales det å samtidig undersøke tilstand på innebygde deler av veggkonstruksjonen, og gjøre nødvendige tiltak i forhold til det som avdekkes.
- For utvendig veggkledning er det anbefalt en minsteavstand på 30 cm mellom terreng og treverk. Liten avstand mellom veggkledning og terreng kan redusere levetiden til veggkledningen. Det anbefales tiltak for å øke avstand/beskytte veggkledning mot fuktbelastning som følge av liten avstand ned til terreng.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventiler av veggkonstruksjon ivaretas.
- Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre lufting av utvendig kledning der dette er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot alder/ tilstand på utvendig kledning, og kostnad ved utbedring. Dersom utvendig kledning skal skiftes anbefales det å sørge for tilfredsstillende lufting. Manglende lufting av utvendig kledning kan forkorte levetiden til kledningen og gi skader på innebygde konstruksjoner.



Råteskade på yttervegg.



Liten avstand mellom terreng og kledning.



Svertesopp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
- Takkonstruksjon er kun vurdert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.
- Det er ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

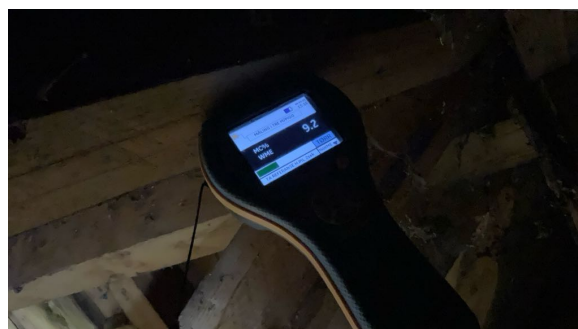
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.
- Det er gjort fuktmåling på treverk som er tilgjengelig fra luke, fuktmåling indikerer tørr konstruksjon. Det kan ikke verifiseres tilstand på hele loft/ takkonstruksjonen da undersøkelsen kun er gjort fra luke. På denne bakgrunn tas det forbehold om at loft/ takkonstruksjonen kan ha avvik som ikke er registrert ved befaringen. Det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt, deformasjoner og aktivitet fra skadedyr.
- Det anbefales tiltak for å bedre lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan forkorte brukstiden til denne.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe mus. Aktivitet fra mus kan være en følge av manglende tetting mot mus i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne føre til at omfanget av skadedyr øker, med forhøyet risiko for skade på boligen.



Ekskrementer fra mus



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

TG 2 Vinduer

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass 1974, 2010

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på vinduer.
- Det er enkelte vinduer/ omramming med liten avstand mellom treverk og vannbord.
- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til vinduenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.
- Det anbefales tiltak for å sørge for tilstrekkelig avstand mellom vannbord og treverk. Liten avstand mellom treverk og vannbord kan medføre redusert levetid på treverk.
- Skade/ slitasje på vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For enkelte vinduer anbefales det å vurdere utskifting.

Tilstandsrapport



Manglende avstand mellom treverk og vannbrett.



Skade/ slitasje på vindu.

TG 2 Dører

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 2 lag isolerglass.

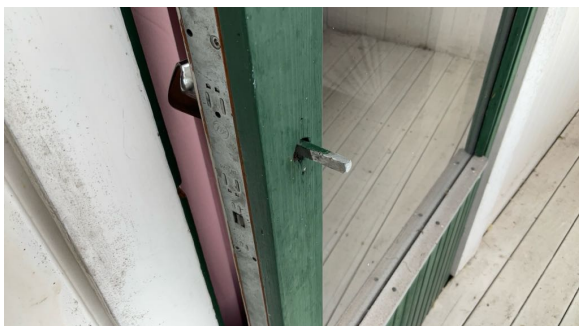
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater på balkongdør.
- Vrider/ låskasse har skade/ slitasje.
- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater på dører, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Skade/ slitasje på låskasse/ vrider anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på dørblad/ karm.
- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til dørenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.



Manglende vrider utvendig på balkongdør



Skade/ slitasje på dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TERRASSE.

Ved vurdering av terrasser der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Terrasse utført i mur og trekonstruksjon.

Fundamentert direkte på grunn, fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Overbygg på deler av terrasse.

Tilgang fra stue.

Terrasse er sør/ vest vendt.

Terrassens areal er ca 34 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

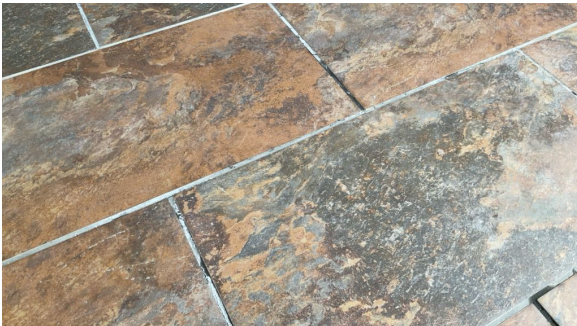
Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov. Terrasse/ balkong har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis terrasse/ balkong tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Åpen del av terrasse.



Overbygd del av terrasse



Slitasje overflater.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

BALKONG.

Ved vurdering av balkonger der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Balkong utført i trekonstruksjon.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra soverom

Balkongen er øst vendt.

Rekkverk har høyde 85 cm.

Balkongens areal er ca 3 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.
- Det er påvist stedvise råteskader på konstruksjonen.
- Tettemembran er ikke tilgjengelig for vurdering, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av denne.
- Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde til å oppfylle kravet i Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på overflater.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av de deler som er skadet av råte.
- Tilstand på membran kan ikke vurderes. Det anbefales å følge med på underliggende/ tilstøtende konstruksjoner for avdekke eventuelle lekkasjer i membran.
- Det anbefales å vurdere risiko og tiltak i forhold til sikring mot fall. Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket økes til 100 cm.



Balkong.



Råteskade.



Måling av høyde på rekkverk.

Utvendige trapper

UTVENDIG TRAPP INNGANG.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til skade/ slitasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

INNVENDIG

Overflater

OVERFLATER:

Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe
Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater
Himling: Malt trepanel, himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

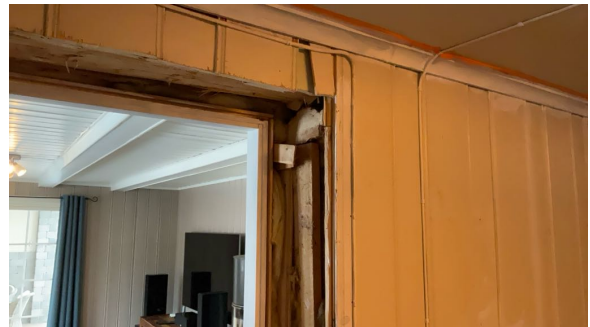
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.
- Det er noe manglende ferdigstillelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
 - Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til ferdigstillelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på overflater.



Manglende ferdigstillelse.



Manglende ferdigstillelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
 - Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
 - Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

RADON.

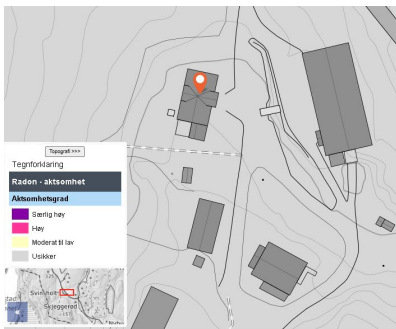
Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.
Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.
Det er ikke gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utsnitt av radonkart fra NGU

TG 2 Pipe og ildsted

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer.
Det er ubrennbar plate under ildsted.
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opplyst av eier at det er avvik i følge tilsynsrapport fra kommunal myndighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik må rettes og melding om retting sendes tilsynsmyndighet.

Tilstandsrapport



Sotluke.



Pipe på loft.



Pipe på loft.

Kryp Kjeller

KRYPKJELLER.

Kryp Kjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon.

Kryp Kjeller er kun vurdert fra luke.

Kryp Kjeller er rom som påvirkes i stor grad av luftfuktighet og temperatur gjennom året. Undersøkelsen av kryptjeller vil derfor bare være representativt for tilstanden på befaringstidspunktet.

Det understrekes at kryptjeller er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller der det ikke er sørget for tilstrekkelig ventilasjon og bygningsmessige tiltak for å stoppe fukt fra grunnen inne i kryptjeller.

Dette har som konsekvens at kryptjeller defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Det anbefales at eier av boligen jevnlig inspiserer kryptjeller for å ha tilstrekkelig kunnskap om klima og tilstand i kryptjeller slik at uønskede konsekvenser av klima i kryptjeller unngås/ reduseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til kryptjeller, inspeksjon er utført fra luke.
- Det er ikke fuktsperre mot grunnen.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon av kryptjelleren.
- Det er gjort fuktmålinger med sondestift som indikerer fukt i treverk i kryptjelleren.
- Det er registrert synlig fukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere fuktsperre og isolere mot grunnen i hele kryptjellerens gulvareal. Dette vil gi mindre fuktbelastning fra grunnen i kryptjeller og være positivt for kryptjellerens relative fuktighet (RF) gjennom året.
- Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjon av kryptjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt i treverk er en indikasjon på at kryptjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kryptjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt på overflater er en indikasjon på at kryptjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kryptjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i mellomområde mellom tørt og fuktig. Innvendig krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller

Innvendige trapper

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

Trapp har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk har høyde lavere enn 90 cm.
- Rekkverk har åpninger som er større enn 10 cm.
- Trappa har manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at høyde på rekkverk økes til minst 90 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav til rekkverk må høyden være minst 90 cm.
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav må åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm.
- Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpet. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav må den være utstyrt med håndløper på begge sider av trappeløpet.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Måling av høyde på rekkverk i trapp.



Måling av åpninger i rekkverk på trapp.

TG 2 Innvendige dører

INNSENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på dør.



Skade/ slitasje på dør.

Andre innvendige forhold

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Tilstandsrapport

Varmepumpe.

Varmer i gulv på bad.

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for direkte fuktpåvirkning, dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

•Sluk har en plassering som gjør at det ikke er mulig å kontrollere fallforhold helt inn mot sluk. Ut fra de målinger som er mulig å gjennomføre er det påvist at gulv ikke har tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Med dagens bruk fungerer våtrommet med fallforhold som ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende fallforhold kan som eksempel gi seg utslag i vannansamlinger på gulv og vann som ikke renner/ renner sakte til sluk. Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Har kjøper andre brukskrav og/ eller preferanser kan det være nødvendig med tiltak i forhold til dette. Det anbefales kjøper å vurdere eventuelle konsekvenser sin bruk av våtrommet vil kunne medføre.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/ tettesjikt.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt. Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det kan ikke påvises lekkasjesikring av vegghengt WC, og det er heller ikke framlagt dokumentasjon på bruk av veggkassett med lekkasjepose.
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/ tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre varsling dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra sistene på vegghengt WC. Lekkasje fra sistene kan føre til vannlekkasje inn i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å gi tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk plassert under badekar.



Manglende lekkasjeåpning vegghengt toalett



Rørgjennomføring gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Badekar med dusj
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Vegghengt WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra ventil i vindu.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.



Tilluft fra ventil i vindu

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg og tømmervegg mot våtsoner.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Fuktmålinger er uavhengig av om dette gjøres ved hulltaking inn i konstruksjonen, eller ved fuktsøk på overflaten kun være en stikkprøve som sier noe om tilstanden i området målingen gjøres. Det kan derfor ikke utelukkes at innebygde konstruksjoner har skade som ikke er avdekket ved den undersøkelsen som er utført. Det anbefales å følge med på tilstand til rommet og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke indikasjoner på skade tidligst mulig og iverksette tiltak dersom dette vurderes som nødvendig.



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater

- Benkeplate i laminert trefiberplate

- Skap og skuffefronter med laminert overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskekum.

- Oppvaskmaskin

- Frittstående komfyr

- Kjøleskap

Tilstandsrapport

- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Kjøkken har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis kjøkken tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Ved fuktsøk på utsatt sted er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

INNVEINDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert i pumpehus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligens byggeår tilsier at innvendige vannledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.



Stoppekran i pumpehus.

TG 2 Avløpsrør

INNVEINDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type

Tilstandsrapport

anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligens byggeår tilsier at innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Det er ikke påvist stakemulighet på anlegget.
- Det er ikke påvist lufting over tak av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.
- Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere stakemulighet på anlegget.
- Det anbefales å etablere lufting over tak av anlegget.

TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.

Boligen har egen vannforsyning fra borehull

Pumpe er plassert i borehull, kontrollenhet plassert i pumpehus.

Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i pumpehus.

Installasjoner for vannbehandling er plassert i pumpehus.

Opplyst av eier at vannkvalitet er kontrollert og godkjent av næringsmiddelmyndighet.

Tilstandsrapport



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.

TG 2 Varmesentral

VARMEPUMPE.

Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2016

Innedel er plassert i stue

Tidspunkt for siste service 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmepumpens alder tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger.

Tilstandsrapport



Innedel



Utedel



Teknisk informasjon

TG 2 Varmtvannstank

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023

Størrelse 194 liter

Plassert i skap på kjøkken.

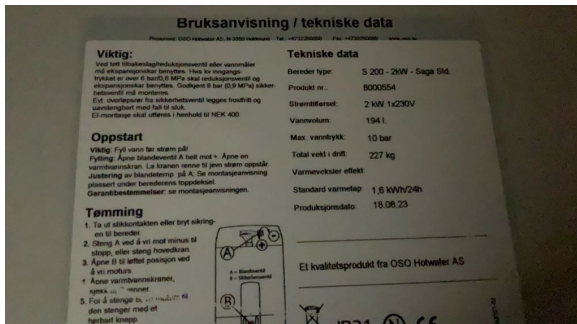
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstanken er tilkoblet elektrisitet med støpsel.
- Lekkasje fra varmtvannstanken føres ikke til avløp og det er heller ikke montert vannstoppeventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til elektrisk tilkobling for varmtvannstank kreves det elektrisk tilkobling med bryter. Det er ikke pålagt å oppgradere elektrisk tilkobling på varmtvannstanker som er montert før 2010,, men det kan ved tilsyn av det elektriske anlegget komme krav om elektrisk tilkobling med bryter.
- Det anbefales å etablere avløp, eller montere vannstoppeventil i tilknytning til varmtvannstanken. Manglende utbedring vil kunne føre til vannskade på boligen.

Tilstandsrapport



Teknisk informasjon



Tilkobling elektrisitet



Varmtvannstank

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

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.

Måler plassert i inntak på låve.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

Opplyst av eier at det Det Lokale Eltilsynet (DLE) har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene, og at det ikke er åpne avvik etter kontroll.

På bakgrunn av dette er det ved befaringen ikke gjort ytterligere vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at det er gjennomført tilsyn i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik.

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)?

Ja

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 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.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Bygget er tilkoblet felles anlegg for deteksjon av brann. Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere som er koblet opp mot felles varslingsanlegg for hele bygget. Røykvarslere er ikke funksjonstestet da de er koblet til felles varslingsanlegg.

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG 1U Fuktsikring og drenering

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.

På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

GRUNNMUR.

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skade på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av grunnmur. Manglende utbedring/ vedlikehold vil kunne føre til ytterligere skade på grunnmuren.



Avskalling på mur.



Skade på mur.

TG 1 Forstøtningsmurer

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med stableblokk.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som forstøtningsmurer vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

Forstøtningsmur har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis forstøtningsmur tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot gårdsplass.

TG 1U Terrenghorhold

TERRENGFORHOLD.

Tomta har terrenghorhold som er dels skrå og dels flat.

Terrenghorhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.

Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terrengh 3 meter ut fra grunnmur.

Tomta var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og terrenghorhold er derfor ikke vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av terrenghorholdene når tomte er snøfri.

Tilstandsgrad IU gis på grunnlag av at tomteforhold ikke kan vurderes fullstendig.



Delvis snødekket tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

•Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak siden utvendige vann- og avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

TG 1 Septiktank

Tilstandsrapport

AVLØPSANLEGG.

Det er opplyst av eier at avløpsanlegget er minirensanlegg med alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid.

Det er løpende avtale for service/ kjemikaliepåfylling av anlegget.

Utvendige avløpsanlegg har nedgravde/ lukkede installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Minirensanlegg



Kontrollenhet for minirensanlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

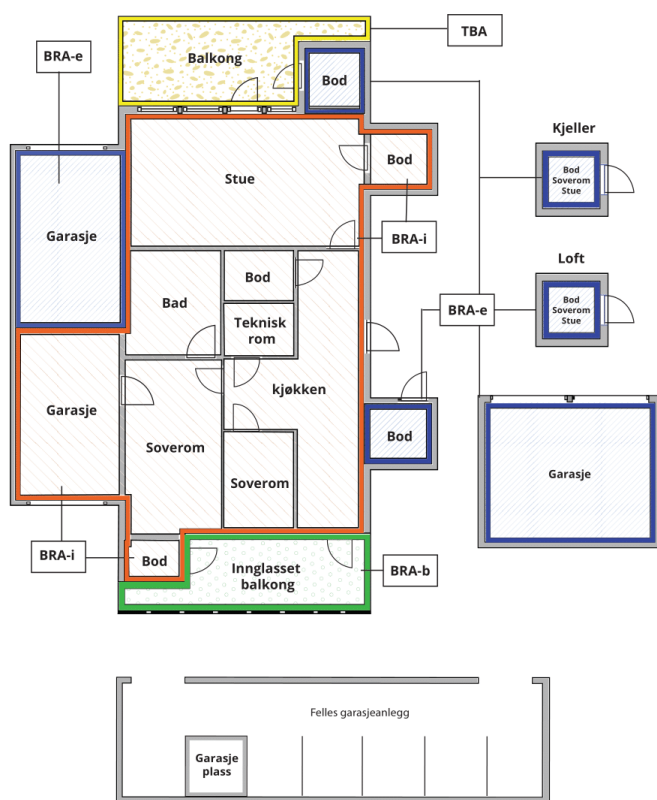
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	105			105	34
2. Etasje	67			67	3
SUM	172				37
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Bad		
2. Etasje	Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3, Kott 4		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde 1. etasje: Målt til 226 cm

Takhøyde 2. etasje: Målt til 227 cm

Gulvareal på kott i 2. etasje er ikke medtatt i BRA da takkonstruksjon har utforming med skråtak som gjør at arealet ikke er måleverdig.

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.

Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger byggemeldte tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstmann sin side omkring lovlig bruk av bygg på eiendommen.
For eldre bygg som er oppført før det ble etablert registrering/ systemer rundt byggesaksbehandling i kommunene er

det for mange bygg ikke registrert tegninger av bygget.

Det vil ikke være nødvendig med innsendelse av tegninger til kommunen for å registrere bygget så lenge det ikke gjøres bruksmessige og/ eller bygningsmessige tiltak.

Dersom det skal gjøres bruksendringer og/ eller bygningsmessige tiltak, omfattes dette av Plan- og bygningsloven. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for veiledning dersom det er planer om å gjennomføre slike tiltak på eiendommen.

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)
Våningshus	166	6

Kommentar

Våningshus

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen..
Fordelingen mellom P og S rom er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremsto på befaringsdagen uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Fredrik Engell Sæthereng	Kunde
	Renate Engell Sæthereng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	594	1		0	631266.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinghaugveien 632

Hjemmelshaver

Sæthereng Fredrik Engell, Sæthereng Renate Engell

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Boliginformasjon fra eier.	04.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/ rekvirent/tilstedelevende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedelevende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.