

Tilstandsrapport



Enebolig



Gulliveien 43, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 7, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1587

Referansenummer: HV1368

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsent]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

Frittliggende enebolig over tre etasjer. Leilighet i kjeller med egen inngang. Boligen er bygget i 2003/04. Anneks med carporter fra 2006, hagestue fra 2013 og en redskapsbod.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. De er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 300 mm (200 x 100) mineralull og det er lufting gjennom gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet. Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm.

Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser.

Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Montert dryppplater i underkant.

Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Malte leegger av tre.

Støpt betongtrapp til leilighet med håndløper av tre på hver side.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis, parkett og laminat. Vegger har malte trepanel og tapet. Tak har malt trepanel, malte plater og malt leca. Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp. Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er plassbygget peis i stue, Peisovnninnsats av støpejern. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat i leilighet, vegger av pusset lecamur og innforet vegg med trepanel. Fuktmåling i treverk og indikering i murvegger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Dør til bad i 2. etg. fra 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra trapp uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra byggeår. Innvendig tak malt i 2025. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller fra byggeår. Det er flis på vegg og malt trepanel og leca i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjonen. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger.

Det er flis på vegg. Malte plater og leca i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjølehjørne, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad.

Det er støpt gulv med frittliggende tremmer på gulv.

Vegger og tak med trepanel.

Badstue dør av tre med glassfelt.

Sittebenker av tre i to høyder.

Montert ventil i vegg. Sluk i gulv.

Montert elektrisk badstu ovn av typen Tylø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom. Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap til leilighet, plassert i gangen.

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i teknisk rom.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022.

I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad.

I teknisk rom er det installert en kombinert varmtvannsbereder fra 2018, med totalt volum på 350 liter, fordelt på to separate tanker: 225 liter for oppvarming av forbruksvann og 125 liter for oppvarming av vannbåren varme.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor fra 2022 plassert på vegg i garderobe.

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom)

Samlestokk plassert i teknisk rom.

Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert

akkumulatortank i kombinert varmtvannsbereder (installert i 2018).

Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved behov.

Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovn iht. produsentens anvisninger før evt. bruk.

Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap til leilighet er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn stein og fyllingsmasser over leiregrunn.

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør.

Grunnmuren er oppført i 300 mm pussede isoleca-blokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, etter byggemåte isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår.

Det er observert et vertikalt riss i pusset overflate i teknisk rom.

Risset vurderes som et typisk svinnriss og er ikke uvanlig i murverk av lettklinker. Det ble ikke registrert forskyvning, åpning eller fuktpåvirkning. Risset vurderes å ha begrenset betydning for konstruksjonens funksjon.

Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Det er etablert en bod i gangarealet, i tilknytning til inngangspartiet mot øst. Dette arealet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger. Videre er bad/vaskerom på tegning vist med full bredde mot stuevegg, med adkomst både fra gang og hall. I dagens bruk er rommet mindre, med kun én dør fra hall.

2. etasje:

Innvendig bod innenfor et av soverommene er etablert, men ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Kjeller:

Bad og badstue er innredet, men fremkommer ikke på gjeldende byggetegninger.

Leilighet:

Tegning viser inngang til leilighet rundt hjørnet ved bunnen av trappen. I dagens bruk er inngangsdøren plassert rett frem i bunn av trappen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger om bygget og innredet etasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

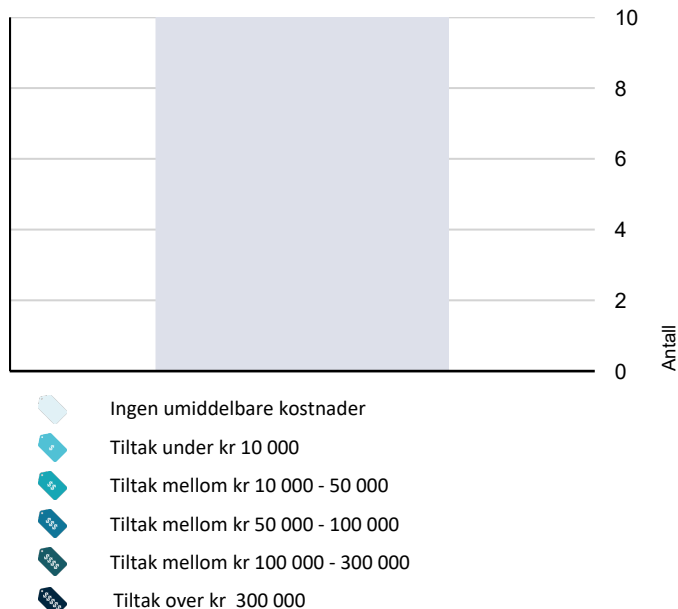
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 21 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekkes med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

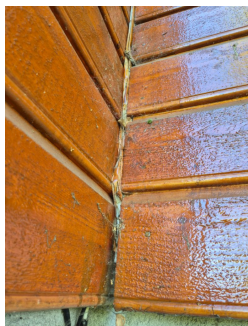
Det er noe ufagmessige utførelser med kledningsbord i hjørne mot nord-øst.
Tørkesprekker i kledningsbord mot øst.
Noe svertesopp i himlingsbord til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en list i hjørne for å skjule vindtett duk som ligger i klem.
Tørkesprekker bør følges opp og eventuelt behandles med overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
Svertesopp på himlingsbord bør fjernes, og overflaten rengjøres og overflatebehandles for å forhindre ny vekst.

Tilstandsrapport



Ufagmessig avslutning i hjørne.



Tørkesprekker.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 300 mm (200 x 100) mineralull og det er lufting gjennom gavler. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Punktet gjelder enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Ifølge eier har det generelt vært slitasje på utvendige glasslister. Synlig slitasje på flere som ikke er skiftet.

Deler av ramme på bad er skiftet ut grunnet værslitasje.

Beslaget over kjøkkenvinduer er ikke tilstrekkelig montert.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å bytte ut enkelte glasslister med tiden.

Beslag over kjøkkenvinduer må utbedres.

Tilstandsrapport



Løst beslag over kjøkkenvinduer.



Værslitt glasslist.

Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt.
Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Noe skader i terrassedør, og noe bruksslitasjer.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger med tiden.



Punktvis skader i terrassedør etter lås i dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 90 cm.

Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser.

Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 90 cm.
Montert dryppplater i underkant.

Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Malte levegger av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Det er noe svaier i terrasegulvet utenfor stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp til leilighet med håndløper av tre på hver side.

INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte parkettgulv i bolig og noe gliper i laminatgulv i stue i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Gulvflater bør slipes og lakkes.

Gliper i laminatgulv i stue i leilighet bør utbedres.



Fuktmerker i parkett i loftstue.



Bruksslitasje på soveromsgulv.



Gliper i skjøter i leilighetstue.

TG 1 Overflater

Gulver har flis, parkett og laminat.

Vegger har malte trepanel og tapet.

Tak har malt trepanel, malte plater og malt leca.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp.
Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i minst 2 rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 13 mm over 2 meter i loftstue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling med lave verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger, evt. innhent dokumentasjon med lave verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er ikke registrert ildsted hos Vestfold Interkommunale Brannvesen.

Lokalt feiervesen må kontaktes for kontroll og registrere ildstedet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat i leilighet, vegger av pusset lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt fra soverom i leilighet og indikering i murvegger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Dør til bad i 2. etg. fra 2025.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med bruksslitasje og noe mindre sår/skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har behov for maling/utbedringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtsonen er 1 meter til siden for dusjvegg og opp til taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapp uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra byggeår. Innvendig tak malt i 2025.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg mot dusj. Bruk av badekar bør brukes med varsomhet for å unngå direkte sprut mot vinduet. Vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtsonen er 1 meter til siden for badekar/dusj og opp til taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.
Enkelte fliser er skiftet ut etter befarings.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

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

Speilet har en del korrosjon i nedre kant. Mangler fuge mellom innredning og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Korrosjon på speil vurderes som en kosmetisk skade, og speilet kan skiftes ved behov for estetisk oppgradering.

Det anbefales å etablere elastisk fuge mellom innredning og vegg for å hindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel og leca i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg. Malte plater og leca i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på veggflater utenfor dusjsone.

Det er ukjent hvordan den opprinnelige membranen er tilkoblet sluket. Ved arbeid i 2020 er det etablert ny membran som er ført ned i sluk og ikke ført til klemring.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge membranens oppbygning og tilstand. Evt. dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjølehjørne, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Tilstandsrapport

Avvik gjelder deler av kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølehyørnet fungerer ikke optimalt og krever jevnlig avriming for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Dette indikerer redusert driftseffektivitet og slitasje, og anlegget vurderes å være nær endt forventet brukstid.

Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskiftning av kjølehyørne.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetoppmed avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Frittstående kjølfryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad.
Det er støpt gulv med frittliggende tremmer på gulv.
Vegger og tak med trepanel.
Badstue dør av tre med glassfelt.
Sittebenker av tre i to høyder.
Montert ventil i vegg. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Ikke bygget ifht preaksepterte løsninger, som et rom i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noe unormalt innvendig i badstue, men bruken er avgjørende for videre levetid.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Montert elektrisk badstuovn av typen Tylø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom. Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap til leilighet, plassert i gangen.

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.

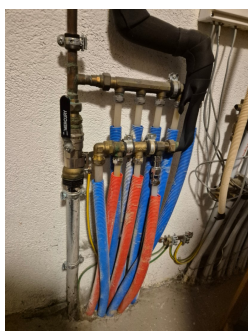
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Samlestokk i teknisk rom.



Rørfordelerskap til leilighet.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i teknisk rom.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022.

Tilstandsrapport

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Eier opplyser at filter er skiftet hvert år.

I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av vinduer/dører og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftstue bør tilkobles ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom er det installert en kombinert varmtvannsbereder fra 2018, med totalt volum på 350 liter, fordelt på to separate tanker: 225 liter for oppvarming av forbruksvann og 125 liter for oppvarming av vannbåren varme.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor fra 2022 plassert på vegg i garderobe.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Årstill: 2022

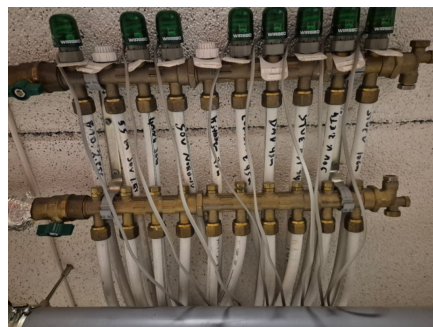
Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom)
Samlestokk plassert i teknisk rom.

Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert akkumulator tank i kombinert varmtvannsbereder (installert i 2018).
Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved behov.

Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovn iht. produsentens anvisninger før evt. bruk.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap til leilighet er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg fra 2003.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

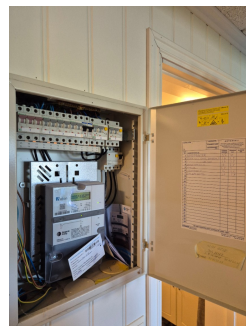
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter byggeår, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap til boligdel.



Sikringsskap til leilighet.

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Byggegrunn stein og fyllingsmasser over leiregrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vorteplasten på østsiden av bygningen har løsnet delvis fra klemlisten.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Klemlisten bør reetableres eller festes bedre slik at vorteplasten holdes tett mot grunnmuren.



Vorteplast løsner fra klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i 300 mm pussede isoleca-blokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, etter byggemåte isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er observert et vertikalt riss i pusset overflate i teknisk rom. Risset vurderes som et typisk svinnriss og er ikke uvanlig i murverk av lettklinker. Det ble ikke registrert forskyvning, åpning eller fuktpåvirkning. Risset vurderes å ha begrenset betydning for konstruksjonens funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Tilnærmet flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Innredet anneks med carporter og boder.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående anneks med to carporter og to boder.
Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon som er tekket med dobbelkrummet betongstein, og pultak over en carport, tekket med asfaltpapp.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Isolerte og formpressede yttedører med glassfelt.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt et takvindu.
Innlagt strøm eget sikringsskap i bod.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2003 i bod.
Vannrør av plast.

Bad/vaskerom i 1. etg.

Rommet har vinyl på gulv med elektriske varmekabler, vegger med våtromsplater og trepanel i himling.
Det er montert servant, speil, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte. Ikke tilluft ved dør.

Te-kjøkken i 2. etg.

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og to kokeplater.
Benkekjøleskap og opplegg for benkeoppvaskmaskin.
Avtrekksvifte over kokeplater med avtrekk ut.

Det er malte panelte overflater på vegg og himling.
Vegg-vegg teppe i stue og belegg på kjøkken.
Malt tretrapp uten håndløpere.

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

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående hagestue.

Oppført på bjelkelag av tre på støpte fundamenter.

Gulv av tre, dekket med vegg-vegg teppe.

Vegger av 10 cm isolert bindingsverk, innvendig malte panelplater og utvendig liggende kledningsbord.

Takkonstruksjon av 20 cm isolert treverk, innvendig gipsplater, utvendig beslaglagt.

Malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Malt 2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass.

Ingen ventilering utover åpning av vindu/dør.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod og vedbod

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel redskapsbod oppført i uisolert bindingsverk av tre, dekket med liggende kledningsbord.

Pultak av tre, dekket med asfaltapp.

3 stk hengslede 2-fløyede boddører.

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

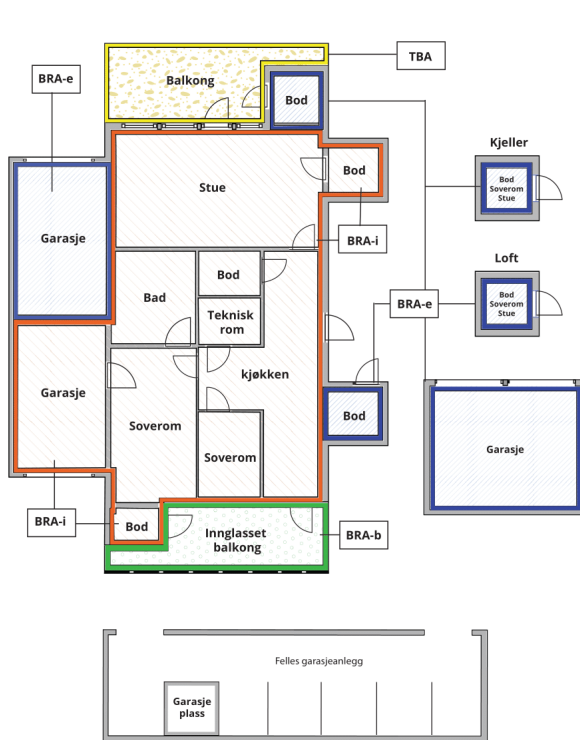
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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)		
1. etasje	103			103	54
2. etasje	77			77	11
Kjeller	32			32	
Leilighet	62			62	13
SUM	274				78
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Garderobe, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kontor/soverom		
2. etasje	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
Kjeller	Gang m/trapp, Bad, Badstue, Fyrrom/teknisk rom		
Leilighet	Gang, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 20,6 m²

Garderobe: 3,4 m²

Stue: 41,5 m²

Kjøkken: 12,8 m²

Bad/vaskerom: 4,9 m²

Gang: 2,3 m²

Bod: 1,6 m²

Kontor/soverom: 9,6 m²

Areal 2. etg.

Loftstue: 30,6 m²

Soverom 1: 10,3 m²

Soverom 2: 7,5 m²

Soverom 3: 7,5 m²

Soverom 4: 8,2 m²

Bad: 6 m²

Bod: 6,1 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 12 m²

Bad: 4 m²

Badstue: 3,3 m²

Fyrrom/teknisk rom: 11,7 m²

Leilighet: (Gulliveien 41)

Stue/kjøkken: 31 m²

Bod: 5,9 m²

Gang: 9,5 m²

Bad/vaskerom: 4,3 m²

Soverom: 10,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

Det er etablert en bod i gangarealet, i tilknytning til inngangspartiet mot øst. Dette arealet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger. Videre er bad/vaskerom på tegning vist med full bredde mot stuevegg, med adkomst både fra gang og hall. I dagens bruk er rommet mindre, med kun én dør fra hall.

2. etasje:

Innvendig bod innenfor et av soverommene er etablert, men ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Kjeller:

Bad og badstue er innredet, men fremkommer ikke på gjeldende byggetegninger.

Leilighet:

Tegning viser inngang til leilighet rundt hjørnet ved bunnen av trappen. I dagens bruk er inngangsdøren plassert rett frem i bunn av trappen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt aggregat til ventilasjon i 2022.

Ny sentralstøvsuger i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
2. etasje		20		20	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2, Entré/trapp, Bad/vaskerom	
2. etasje		Te-kjøkken, Stue	

Kommentar

Carport mot syd med areal på 26 m².

Carport mot nord med areal på 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget og innredet etasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Takstmann gjør oppmerksom på at denne bygningen er generelt vanskelig å måle, da ingen vegger er i 90 graders vinkel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskap og vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

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	244	30
Anneks	24	15
Hagestue	0	9
Redskapsbod	0	8

Kommentar

Enebolig

Bod og garderobe i 1. etg. er regnet som s-rom.
Teknisk rom i kjeller er regnet som s-rom.
Bod i 2. etg. er regnet som s-rom.
Bod i leilighet er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Olaf Riksfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	7	39		0	1111.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulliveien 43

Hjemmelshaver

Riksfjord Olaf

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.12.2003		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	16.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	16.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.2004	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.12.2004.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	
3	27.06.2025	Retting av utbedringer på sprukket glass og bom i fliser på bad i 2. etg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 slitasjegrاد:** 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/HV1368>

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