

Tilstandsrapport



Andelsleilighet/atriumhus



Triangelveien 12, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 58, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 11.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 22568-1030

Referansenummer: WK4407

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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, 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

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 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

Rapporten omfatter en enebolig i borettslag oppført i 1974. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Vinduer i hovedetasjen ble skiftet i 2005. Etterisolering og utskifting av kledning ble utført i perioden 2012–2013, taktekking ble fornyet i 2013, og dreneringen ble oppgradert rundt 2015 som en del av borettslagets planlagte vedlikeholdsarbeid.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 5,7m²
- Gang m/ trapp 9,6m²
- WC 1,9m²
- Kjøkken/ stue 45,9m²
- Bad 4,1m²
- Soverom 10,2m²
- Soverom 10,2m²
- Soverom 6,2m²

Kjeller:

- Kjellerstue/trimrom 19m²
- TV-Stue 15m²
- Soverom 10,4m²
- Treningsrom 24,7m²
- Bod 6,4m²
- Vaskerom 7,5m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Andelsleilighet/atriumhus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktypen er flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen fra 2005, et malt trevindue med 3-lags glass fra 2015, og PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2015. Hovedytterdøren er i teak (årstall ukjent), og balkongdøren er malt tre fra 1999.

Terrassen på ca. 26,5 m² med utgang fra stue er bygget med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk. I tillegg er det en frittliggende platting i hagen på ca. 8,9 m², også i trykkimpregnert tre. Inngangspartiet består av en terrasse på ca. 4

m² med trapp, oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk.

Boligen er oppført i 1974 og er del av borettslag. Grunnmuren er av leca, og ytterveggene består av tradisjonelt bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Taket er flatt.

Det presiseres at borettslaget har ansvar for hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen. Den enkelte andelseier har ansvar for vedlikehold av egen fasade, herunder maling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje

Gulvene er av parkett og laminat, og veggene er kledd med malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Kjeller

Gulvet i treningsrommet består av betong, mens vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene i kjelleren er av betong med laminat og varmemefolie. Veggene er av betong der mesteparten er kledd med plater og panel. Hulltaking er utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemålinger i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5 vekt%. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

Boligen har malt tretrapp, og innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår, samt fyllingsdører fra 2014.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er flislagt og fra 2016, med bygging etter teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon foreligger delvis. Vegger er kledd med fliser, og taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og fall mot sluk er målt til 31 mm fra dør. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. Vegger har smøremembran uten dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med bag og dusjvegger/hjørneløsning. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 8,7 % vekt.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, utført i vegg mot kjellerstue. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 6 % vekt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og liten baderomsinnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) fra 2016, med enkelte kobberør fra byggeår. Samlestokk er besikket. Avløpsrør over grunn er av plast og tilkoblet soilrør ved bakken.

Boligen har naturlig ventilasjon og er utstyrt med varmepumpe. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter, og ifølge salgsoppgave fra 2013 antas berederen å være fra 2001.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i kjeller. Totalt 15 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet/atriumhus

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

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen fra 1974. I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk.

I hovedetasjen er det gjennomført endringer som ikke samsvarer med original tegning fra 1974. Blant annet er vegger rundt kjøkken fjernet, og trappeløpet er flyttet fra vindfang (VF) til gang i tilknytning til stue/kjøkken.

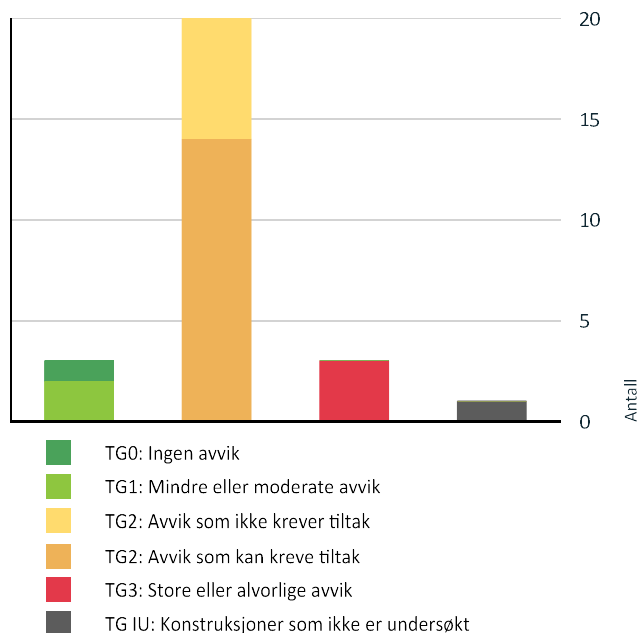
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

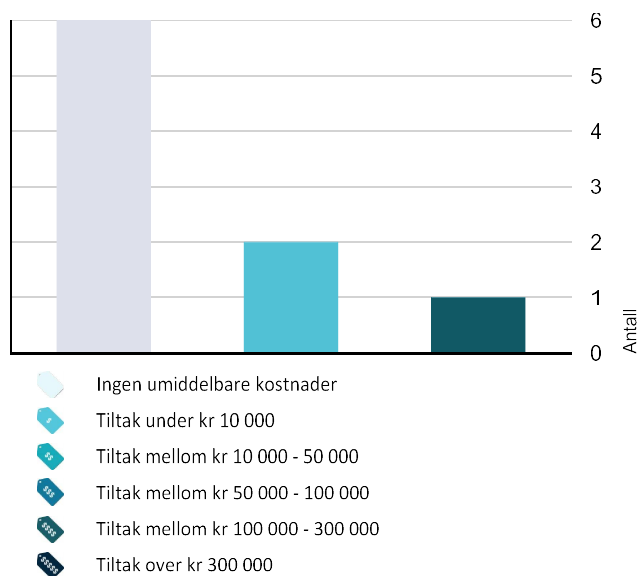
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet/atriumhus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET/ATRIUMHUS



Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Nye vinduer i hovedetasje
2012	Modernisering	Etterisolering og utskifting av kledning ble utført i perioden 2012-2013
2013	Modernisering	Ny takteking
2015	Modernisering	Ny drenering
2015	Modernisering	Nye vinduer i kjelleren
2016	Modernisering	Nytt bad
2016	Modernisering / ombygging	Fastmonterte møbler i gang, nytt gulv. Flyttet trapp.
2016	Modernisering	Modernisering av det elektriske anlegget i hele huset (2016-2017).
2016	Ombygging	Innredet kjeller til boareal (takhøyde under 2,2m). Isolering av vegger, elektrisk, lys, varmemefolie i gulv, nye gulv (2016-2017).
2023	Ny platting	Bygget ny «liten platting» mot fellesarealer, laget sandkasse og plantehjørne i hagen ute.
2024	Modernisering	Nye gulv i alle rom i første etasje foruten entré og toalettrom. Malt alle flater. Fjernet vegg mellom kjøkken / stue. Malt taket.

UTVENDIG

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av flatt tak.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det anbefales å overvåke takkonstruksjonen jevnlig for tegn på skader eller setninger, siden det ikke er mulig å vurdere konstruksjonen visuelt utover observasjoner fra underliggende etasje. Eventuelle tegn til lekkasje, råte eller deformasjon bør utredes og utbedres av fagperson.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasje 2005, et malt trevinduer med 3-lags glass 2015 og PVC vinduer med 2-lags glass i kjeller 2015.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, samt at noen vinduer må justeres.



Noen vinduer har værslitasje i form av oppsprukket maling

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør (ukjent årstall) og malt balkongdør i tre fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har værslitt utvendig overflate med slitasje i maling
Ytterdøren viser noe slitasje både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på dørene.



Ytterdør



Balkongdøren har værslitasje i form av oppsprukket maling

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26,5 m² med utgang fra stue. Konstruksjonen består av bjelkelag og terrassebord i trykkimpregnert treverk.
I tillegg er det etablert en frittliggende platting i hagen på ca. 8,9 m², også oppført i trykkimpregnert materiale (denne er fra 2023).

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

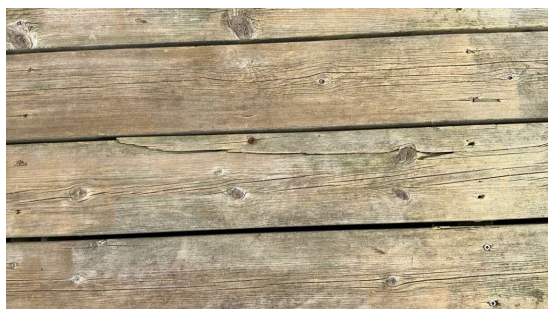
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

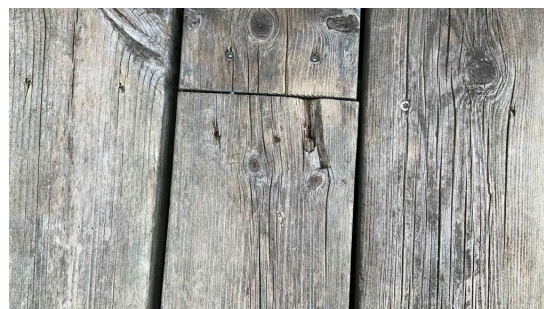
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.



Eksempel på sprekk i terrassebordene



Eksempel på sprekk i terrassebordene

TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til inngangspartiet som består av en terrasse på ca. 4 m², oppført med bjelkelag og terrassebord i trykkimpregneret treverk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

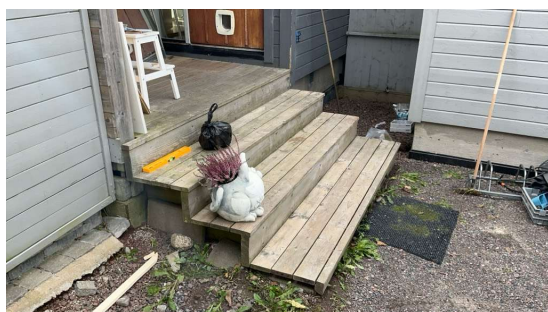
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav om rekkverk på konstruksjoner der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslagsbolig beliggende i enebolig i kjede, oppført i 1974.

Grunnmuren er oppført i betong. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flatt tak.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar. Eier opplyser at maling av egen fasade påhviler den enkelte andelseier.

Borettslaget har utført vedlikeholdstiltak som utskifting av kledning (ca. 2013), vinduer (2014) og ny drenering rundt boligen (2014).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at tak/kasse til varmepumpe faller sammen (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man bør legge nye bord på taket (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Laminatgulv i entré viser noe svelling.
 - Noe knirk i gulv er registrert.
 - Det er registrert enkelte skader på vegger.
 - Flere steder mangler lister i overgang mellom laminat og dørterskel (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).
 - Det er registrert laminat som ikke går inn under foringer.

Konsekvens/tiltak

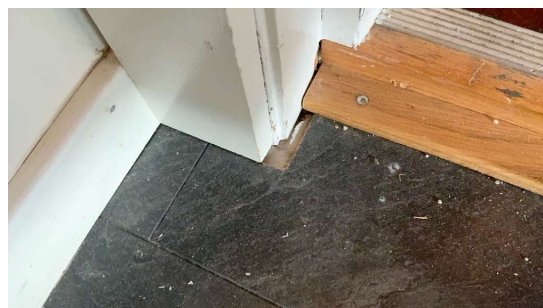
• Andre tiltak:

- Laminatgulv i entré viser noe svelling: Overvåk området for videre utvikling. Dersom svellingen øker eller påvirker gulvets funksjon, bør laminatbordene skiftes ut.
- Knirk i gulvet anses ikke som et nødvendig utbedringstiltak, og det overlates til kjøper å vurdere om det ønskes tiltak.
- Det er ikke registrert vesentlige skader på vegger. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.
- Det anbefales å montere lister på en fagmessig måte mellom gulv og dørterskler, for å lukke åpninger og gi et helhetlig uttrykk (Eier informerer om at dette vil bli ordnet før visning).
- Det anbefales å montere lister der hvor laminat ikke går inn under foringer.

Tilstandsrapport



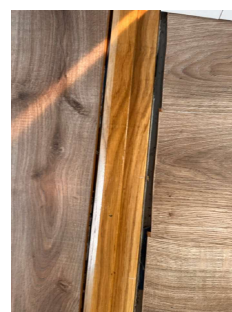
Eksempel på hakk i vegg



Gulv går ikke under foring



Svelling i laminatgulv i entré



Eksempel på manglende lister ved dørtreskel

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og beting gulv

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.

I entré er det målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i treningsrommet består av betong, og vaskerommet har malt betong. De øvrige gulvene er av betong med laminat og varmemefolie. Veggene er kledt med plater og panel. Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold, utført i treningsrom og kjellerstue/trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4 og 12,5.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist indikasjoner på mulig fuktgjennomtrenging i kjellergulv inne på treningsrommet, under matter som dekker hele gulvet for treningsapparat.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

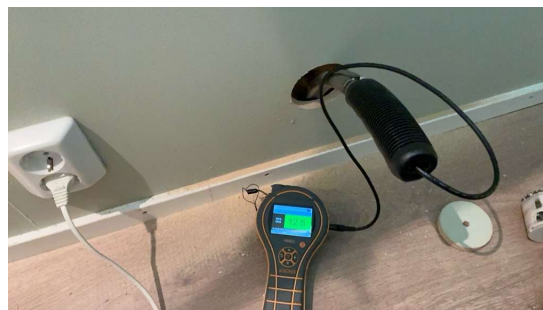
Måleapparatet Protimeter MMS3 viste rødt utslag ved fuktsøk på betong. Dette kan indikere forhøyet fuktighet, men utslaget kan også skyldes instrumentets følsomhet for mineralinnhold eller ledningsevne i betongen. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuell fuktpåvirkning.

Det opplyses at hele betonggulvet har vært tildekket med treningsmatter, noe som kan ha begrenset uttørking og lufting fra betongoverflaten. Eier opplyser at det ikke har vært merkbart fuktproblem eller lukt i rommet, og at fuktigheten trolig kan skyldes kondensdannelse under mattene – som følge av varm, fuktig romluft som ikke får ventilert bort. Dette vurderes som en mulig forklaring, men bør bekreftes gjennom videre målinger og vurdering av ventilasjonsforholdene.

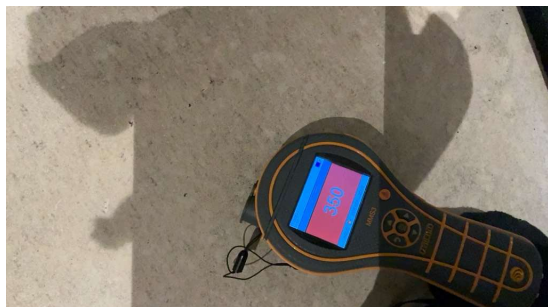
Det ble ikke registrert utslag på laminatgulv ved stikkprøver i øvrige deler av etasjen.



Måling i yttervegg på treningsrom



Måling i yttervegg på trimrom/kjellerstue



Fuktutslag gulv treningsrom.



Fuktutslag gulv treningsrom.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Et par steder er det registrert at åpningen i rekkverket overstiger 10 cm.



Mangler rekkverk i trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra bygge år, fyllingsdører fra 2014

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist dører som tar litt i karm ved lukking/åpning, samt at det er noe press på hengsler ved lukking, slik at de presses litt opp.
 - Det er registrert noen vrider som henger, samt at det også mangler noen nøkkelskilt (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).

Konsekvens/tiltak

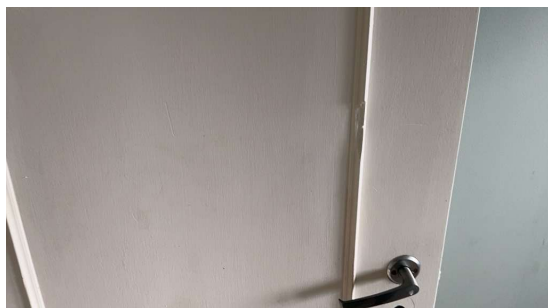
- Andre tiltak:
 - Kjøper må selv vurdere om skadede dører skal vedlikeholdes eller skiftes, da skadene vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.
 - Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon.
 - Det bør vurderes å skifte dørvridere, eventuelt også låskasser der vriderne henger, samt å montere nøkkelskilt der det mangler (Eier informerer om at nøkkelskilt vil bli ordnet før visning).



Dørvrider henger, samt lokk ved nøkkelhull mangler



Overflateslitasje



Overflateslitasje



Hakk/skade

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra 2016. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger delvis.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Døren er plassert innenfor våtsonen til både vask og dusj. I henhold til forskriftene regnes våtsonen som området inntil 0,5 meter til siden for vasken og 1 meter til siden for dusjen.
- Det er registrert noe små svelling på døren

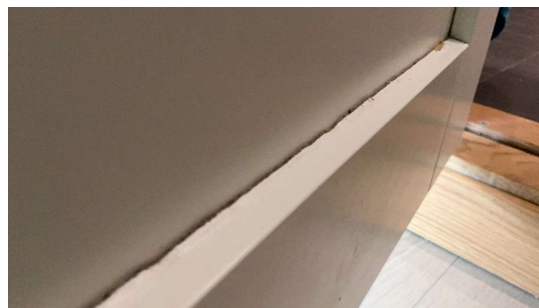
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer til tross for dette avviket. Døren bør imidlertid jevnlig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning, og tørkes av dersom den utsettes for vannsprut. Dusjsonen er avgrenset med glassdør, noe som reduserer fuktbelastningen på døren.



Bildet viser at døren er i våtsonen av vasken.



Noe svelling på døren

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm fra dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert
- Det er montert dusjskyvedør med ramme på gulvet, som vil hindre vann fra evt. lekkasjer utenfor dusjen å kunne renne til sluk. Eier informerer om at døren ikke er limt/fuget til gulv, så det vil renne vann under rammen.
- Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig og derfor usikkert hvordan membran er løst ved dørterkel.
- Det er registrert hull i silikonfuge under dørterkel.
- Eier opplyser, både muntlig og i egenerklæringen, om forekomst av sølvkre på våtrommet. Det ble ikke observert under befaringen, men eier informerer om at sølvkre tidvis forekommer i rommet.

Konsekvens/tiltak

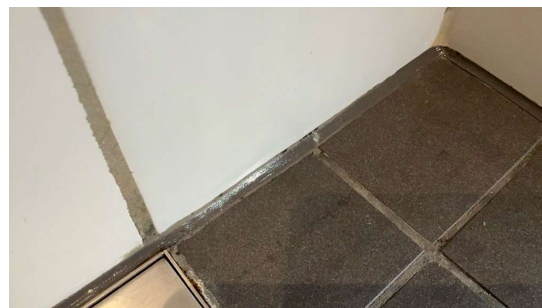
- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon som viser at membranen er ført synlig opp over flis under dørterskelen. Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og økt risiko for vannansamling ved eventuell lekkasje.
- For å oppnå tilfredsstillende avrenning bør korrekt høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel etableres, i tråd med anbefalt minimum på 25 mm.
- Videre anbefales det å sørge for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan renne fritt til sluk. Dette kan eksempelvis løses ved å etablere dreneringshull i rammen til dusjkyvedøren, eller ved å heve rammen noe fra gulvet slik at vann lettere ledes under og til sluket.
- Silikonfuge med svertesopp bør skiftes.
- Det bør legges ny tett silikon under dørteskel.
- Sølvkre:
Det anbefales å redusere fuktigheten ved å sikre god ventilasjon, øke temperaturen og sørge for tilstrekkelig uttørking etter bruk. Regelmessig rengjøring og bruk av limfeller kan bidra til å redusere bestanden.
Ved større forekomster, eller dersom problemet vedvarer etter tiltak, anbefales det å kontakte fagperson eller skadedyrbekjemper for videre vurdering og eventuell behandling.
Takstingeniør har ingen erfaring med bekjempelse av sølvkre og kan derfor ikke uttale seg nærmere om spesifikke metoder eller produkter.



Dusjkyvedør med ramme på gulv, som hindrer evt. lekkasjevann utenfor dusjen å renne til sluk.



Hull i silikonfuge under dørteskel

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. På vegger er det smøremembran uten dokumentert utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette gjelder vegger.
Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Banemembran i sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med bag og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

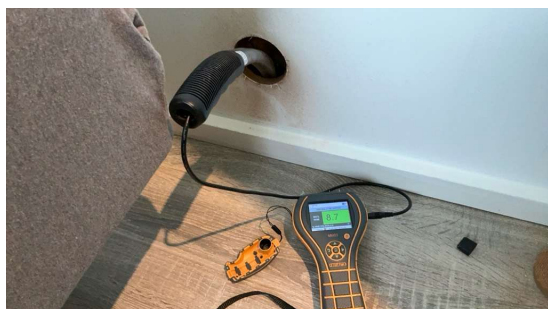
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

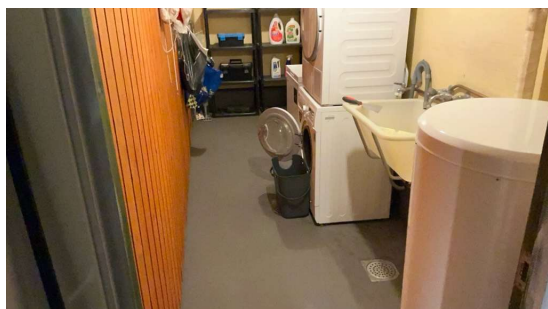
Våtrommet har ikke dokumentert eller godkjent membran på gulv og i våtsoner. Rommet vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrengning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, under dørterskel og ut av rommet.

Det anbefales å totalrehabilitere våtrommet. Ved oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og tilslutninger utføres i henhold til gjeldende forskrifter, og arbeidet bør dokumenteres i samsvar med krav til våtromsarbeid.

Til tross for avvikene fungerer våtrommet i dag. Som et minimumstiltak må det å montere lekkasjestopper rundt vanninstallasjonene for å redusere risikoen ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat på anbefaling om å totalrehabilitere våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

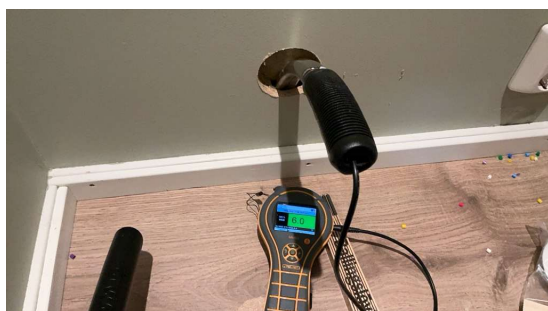


Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er hvitevarer fra 2023 - kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende silikon-/fugemasse mellom benkeplate og vegg, samt mindre skader på veggflaten like over benkeplaten.

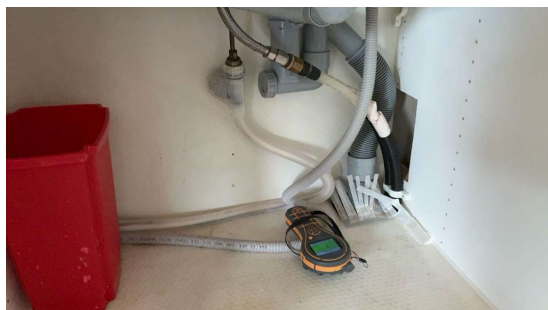
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk.

Det anbefales å etablere silikon- eller fugemasse mellom benkeplate og vegg for å hindre eventuell vanninntrengning og fuktskader over tid.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Overflateskader



Overflateskader



Manglende silikon-/fugemasse mellom benkeplate og vegg, samt mindre skader på veggflaten like over benkeplaten.

ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viftekapen går ikke helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må selv vurdere tiltak med å kappe taklister og føre kappen helt til taket, da forholdet anses som kosmetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Viftekapen går ikke helt opp til taket.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

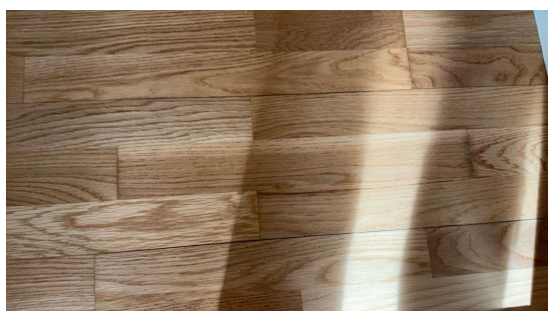
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert tørkede fuktskjolder på parkettgulvet, samt noe åpning i skjøtene mellom parkettbordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet anses som kosmetisk. Det anbefales imidlertid å følge med på eventuell utvikling, spesielt ved vannsøl fra vask eller toalett, for å forhindre ytterligere skader.



Noe åpning i parkettskjøt



Noe tørket fuktskjold med toalett



Noe tørket fuktskjold med toalettavløp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) 2016 samt noe kobber fra byggeår. Det er besiktiget på samlestokk.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75. Kobberrør antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast over grunn, tilkoblet soyl ved bakke

Vurdering av avvik:

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

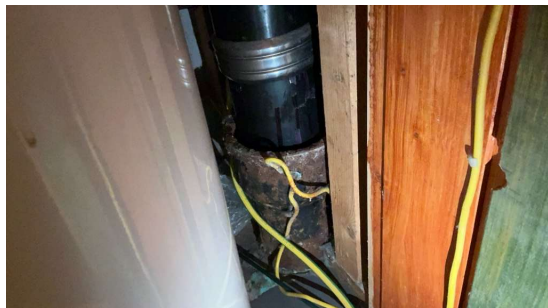
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30-40 år. Det er registrert støpejernsrør som går fra rett over gulv i kjeller og ned i bakken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støpejernsrør rett over gulv i kjeller og ned i bakken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Soverom i kjeller mangler ventil

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Eier informerer om at det har vært jevnlig service hvert 3.år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I salgsoppgave fra 2013 står det at bereder antas å være fra 2001

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

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 Eier har opplevd det, men da med lading av bil på vanlig stikk, samtidig som vaskemaskin og tørketrommel går.

7. Har det vært brann, branntilløp 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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

- Eier informerer om at termostat på gulvvarme må skiftes i tv stue.

Undertegnede har ikke elektroaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Termostat i tv-stue som ikke virker.

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 forenklede 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.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er basert på tegninger.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

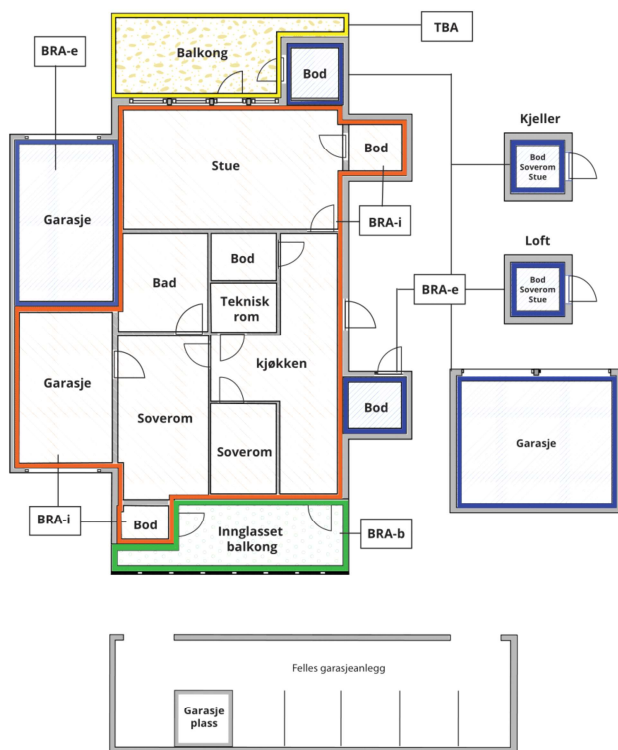
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig 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

Andelsleilighet/atriumhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	39
Kjeller	87			87	
SUM	185				39
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Tv-stue, trimrom, kjellerstue / turnrom, vaskerom, bod, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen fra 1974. I 2021 ble det søkt om bruksendring av kjelleretasjen, og det foreligger både godkjente tegninger og ferdigattest for denne endringen. Det er imidlertid avvik mellom de godkjente tegningene og faktisk bruk av kjelleren, da rømningsveiene som er vist på tegningen gjennom vinduer ikke tilfredsstiller krav til godkjente rømningsveier etter dagens regelverk.

I hovedetasjen er det gjennomført endringer som ikke samsvarer med original tegning fra 1974. Blant annet er vegger rundt kjøkken fjernet, og trappeløpet er flyttet fra vindfang (VF) til gang i tilknytning til stue/kjøkken.

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: Rømning:

Soverommet i kjeller har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang.

I henhold til Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder følgende:

«Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.» «I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd)

Videre presiseres det at:

«Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.»

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift.

Dagslysflate:

Soverom, kjellerstue, TV-rom og treningsrom i kjelleren, samt det minste soverommet i hovedetasjen, har vindusarealer som er mindre enn det som kreves for rom med varig opphold.

Takhøyde:

Boligen er opprinnelig oppført i 1974. Kjelleren ble innredet og det ble søkt om bruksendring i 2021. Det foreligger godkjenning og ferdigattest fra kommunen i forbindelse med denne endringen.

Ved måling er det registrert takhøyde i kjelleren på under 2,2 meter, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til minimum romhøyde for varig opphold i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12.7), hvor det kreves minimum 2,4 meter for oppholdsrom, og 2,2 meter for rom uten varig opphold. Til tross for dette foreligger det ferdigattest fra kommunen, noe som indikerer at tiltaket er godkjent etter en helhetsvurdering. I enkelte tilfeller, som ved innredning av eldre kjellere, kan kommunen gi dispensasjon fra dagens krav og godkjenne takhøyde ned til 2,0 meter, forutsatt at øvrige forhold som planløsning, bruk, ventilasjon og rømningsforhold anses tilfredsstillende.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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)
Andelsleilighet/atriumhus	98	87
Garasje	0	19

Kommentar

Andelsleilighet/atriumhus

Garasje

Rommene i kjelleren klassifiseres som S-rom på grunn av manglende godkjente rømningsveier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Thor Litleskare	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	58	111		0	24890.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Triangelveien 12

Hjemmelshaver

Thor Litleskare og Karianne Kjær Litleskare.
(Søndre Fritzølia Borettslag)

Kommentar

Søndre Fritzølia Borettslag

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
986 196	2024	Opplysninger fra eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 925 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6868769			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 rekkverkhøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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](#)