

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kringlevannsveien 9 , 3175 RAMNES

 TØNSBERG kommune

 gnr. 591, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1761

Referansenummer: TI8157

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster 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[Takstsenster]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2002 beliggende på Ramnes i Tønsberg kommune. Eiendommen består av en enebolig oppført på fjell og fyllmasser, med krypkjeller.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere avvik som må påregnes utbedret. Dette gjelder blant annet lekkasje ved tak/lufttehatt, fuktpåvirkning på loft, manglende membran på vegger og fallforhold på bad, samt registrert aktivitet av skadedyr i konstruksjonen. Det er også avvik ved krypkjeller med manglende fuktspærre og økt fuktbelastning, samt forhold knyttet til terrengfall og bortledning av overvann. Det er registrert normal slitasje på overflater, enkelte bygningsmessige avvik innvendig, samt behov for vedlikehold av terrasse og utvendige konstruksjoner. Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, ventilasjon og sikkerhet er strengere enn tidligere krav.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Utvendig vedskjul er tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og toppen av gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget terrasse på 21 m² med utgang fra stue og videre ned til terrasse på 9 m². Terrassebordene og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk. Platting på 7 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer. Uvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på

gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2022. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lufteventiler i vegger. Tilkomst via luke i vegg mot vest. Innvendige profilerte dører. Dør mellom gang og stue er malt og har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Det er malte tapetserte plater på vegg og malte takessplater i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte under dør. Avtrekket er ikke funksjonstestet da det er fuktstyrt og ikke aktivt ved befarig. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull uten å påvise unormale forhold. Det er inspisert under badet fra krypkjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminatgulv, malte plater på vegg og malte takessplater i himling. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av noe kobber, og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert på bad. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsventiler i vegg på soverom 2. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra ukjent dato. Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte. Veggmonterte panelovner. Peis i stue. Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad. Sikringssskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter/varsler i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmur. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen ligger på en høyde med svakt hellende terreng bort mot vest. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendig vannledning er av plast (PEL) tilkoblet privat felles brønn for flere hytter (ca. 7 enheter).

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsløsning med tett tank i glassfiber fra byggeår, med nivåvarsling.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

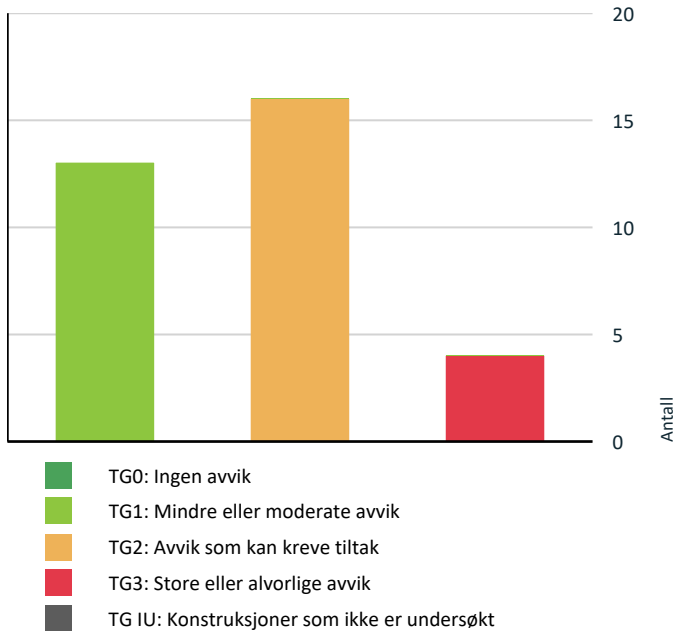
Det er tegnet inn soverom med dør inn der det i dag er sovealkove.

Tegnet inn bod mellom soverom 2 og stue. I dagens bruk er soverommene utvidet i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Endret bruk fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) kan være søknadspliktig og må avklares med kommunen.

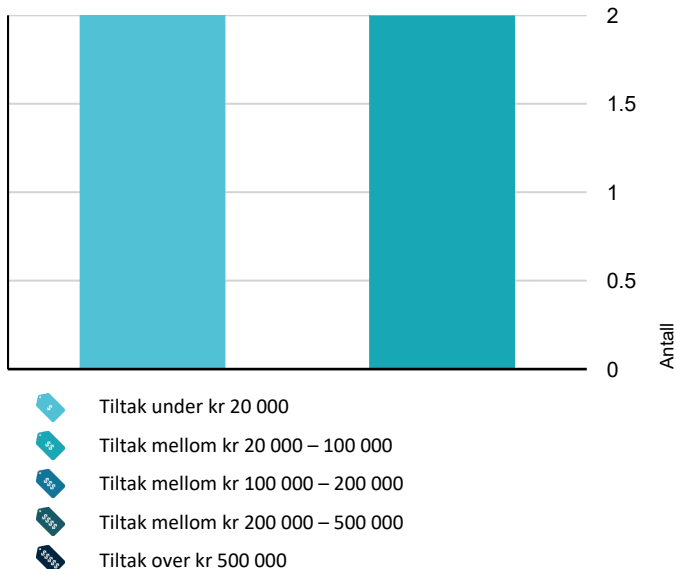
Sammendrag av boligens tilstand

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 siden 2022. 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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


 **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2002

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

! TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår.
Utvendig vedskjul er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, og det er synlige tegn til lekkasje rundt luftehatten. Det er ukjent om lekkasjen skyldes luftehattbeslag eller taktekingen.

Taktekking med asfaltpapp over vedskjul har skader og er stedvis enkelt lappet. Det er også manglende tilfredsstillende oppkant/beslag mot vegg.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasje rundt luftehatt, og nødvendige utbedringer må utføres på luftehattbeslag og/eller takteking. Det er påvist vanninntrenging, og forholdet kan medføre videre skader på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging i vedskjul, men med tanke på enkel konstruksjon, vurderes konsekvens som begrenset. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokal utbedring av lekkasje rundt luftehatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i tekking over vedskjul.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn og evt. plattform for feier bør monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres uten fare for personskade eller manglende vedlikehold.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå opphopning av vann ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Mangler stigetrinn.



Mangler bortledning av takvann.

TE1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull.

Det er lufting gjennom gesimser og toppen av gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt luftehatt over kjøkken er det registrert misfarging og målt høye fuktverdier.

Det er registrert aktivitet av mus i isolasjon på loft. Isolasjon rundt rør er stedvis skadet/gnagd bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre området rundt luftehatten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skade på takkonstruksjonen.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Tilstandsrapport



Målt høye fuktverdier på loft.



Isolasjon er skadet/gnagd bort.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse på 21 m² med utgang fra stue og videre ned til terrasse på 9 m². Terrassebordene og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk.

Platting på 7 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er fundamentert med impregnerte trestolper direkte i terreng.

Platting ved inngangspartiet har noen slitte/skadede bord, og det er værslitte terrassebord på den lille terrassen.

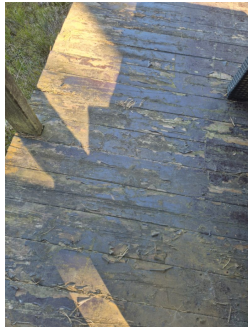
Det er registrert noe alge-/begroing på terrassebord og rekkverk. Rengjøring og normalt vedlikehold anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når trestolper er ført ned i terreng, øker fuktbelastningen og levetiden reduseres. Hyppigere vedlikehold må påregnes enn om stolpene var satt på støpte fundamenter, for å unngå råteskader og redusert bæreevne. Slitte og skadede terrassebord bør skiftes/vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverk.

Tilstandsrapport



Slitte terrassebord.



Slitt platting.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Uvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i nederste trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nederste trappetrinnet må skiftes ut for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i nederste trappetrinn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Vegger har malte plater.

Tak har malte takessplater.

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

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler foringer til dør mellom gang og stue.

Det er stedvise gliper/sprekker i laminatgulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

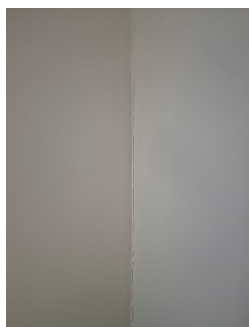
Noe overflateoppussing bør påregnes.



Mangler foringer.



Gliper gulv.



Gliper hjørne.



Sprekker vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert på soverom 1 og stue.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i stue.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tilstandsrapport



Målt fra 5,4 cm til 6,7 cm under spisebord i stue.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2022. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

! TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lufteventiler i vegger. Tilkost via luke i vegg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fuktsperre kan gi økt fuktbelastning i krypkjeller med risiko for fuktpåvirkning på konstruksjoner. Det anbefales å etablere plast på grunnen for å redusere fuktavgivelse fra bakken.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren for å hindre kaldtrekk og redusere risikoen for at mus og andre skadedyr finner vei inn i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til varmetap og potensielle skader forårsaket av skadedyr.



Mangler fuktsperre mot grunn.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Dør mellom gang og stue er malt og har glassfelt. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

🔍 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Aktivitet fra gnagere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forekomst av museavføring (muselort) flere steder i boligen, herunder på loft, i rørfordelerskap og i skap til kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er synlig musefelle i krypkjeller. Det anbefales ytterligere tiltak for å hindre videre tilgang for skadedyr, herunder tetting av åpninger og eventuelt kontakt med skadedyrfirma. Forekomst av gnagere kan medføre skade på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom 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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte tapetserte plater på vegg og malte takessplater i himling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruk av feil materiale i våtsoner som tapetserte plater, og vindu er utført i treverk. Dette er ikke materialer som er egnet i våtsoner, og tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannbelastning på veggene og vindu. Videre bruk forutsetter at dusjkabinettet benyttes.

Økt risiko for fuktskader dersom vegger og vindu eksponeres for fritt vann. Oppgradering bør påregnes ved fremtidig rehabilitering.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene er opplyst defekte. Det er målt 3 mm motfall fra sluk ved vaskemaskin til dørterskel. Det er også registrert lokale motfall mot vegg mellom toalett og dusjkabinett.

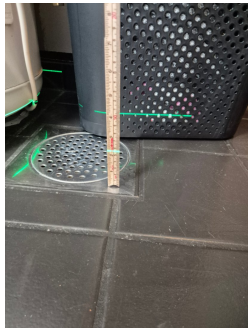
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekablene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort. Motfall mot dør og vegg må rettes opp slik at vann ledes mot sluk, for å unngå risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt motfall mot dør.



Målt motfall mot dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte tapetserte plater ikke tilfredsstillende i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av videre bruk av lukket dusjkabinett.

Oppgradering må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokale utbedringer i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte under dør. Avtrekket er ikke funksjonstestet da det er fuktstyrt og ikke aktivt ved befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull uten å påvise unormale forhold. Det er inspisert under badet fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon fra krypkjeller under bad er det registrert fuktmerker/misfarging i asfaltplate. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt i hva som regnes som tørt treverk i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet tyder på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning fra våtrommet. Årsak er ikke nærmere avklart. Videre utvikling bør følges med på, og nærmere undersøkelser må påregnes ved mistanke om lekkasje eller økende fuktpåvirkning.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Målt vektprosent på 15,8 % i treverk under bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er laminatgulv, malte plater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjæremerker og noe slitasje i benkeplaten.

Takessplate inntil ventilasjonskanal er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Skadde takessplater bør skiftes ut da de har synlig misfarget bakside fra loft og har økt risiko for muggdannelser.



Skjæremerker i benkeplaten.



Fuktskadet takessplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av noe kobber, og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer/tetting rundt gjennomføringer i bunn av rørfordelerskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Manglende tetting kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut av skapet, samt gi åpninger for skadedyr. Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsventiler i vegg på soverom 2.

! TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra ukjent dato.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter/varsler i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.

2002 Nyanlegg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, 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?

Ja

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?

Tilstandsrapport

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 Grunnet ledninger på loft som ikke er tilstrekkelig festet, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i gang.



Ledninger på loft som ikke er tilstrekkelig festet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjon av flatt terreng mot øst, manglende bortledning av takvann og manglende fuktsperre på grunn i krypkjeller gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fukt i krypkjeller og mot konstruksjon. Det anbefales å etablere fall bort fra bygget, føre takvann bort fra grunnmur og legge fuktsperre på grunn i krypkjeller. Oppfølging bør påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde med svakt hellende terreng bort mot vest.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) tilkoblet privat felles brønn for flere hytter (ca. 7 enheter).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en kontroll av brønnvannet, eventuelt innhente dokumentasjon om det er utført kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvaliteten, noe som kan innebære helseisikro ved bruk av vannet.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har avløpsløsning med tett tank i glassfiber fra byggeår, med nivåvarsling.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukningsapparatene er over 10 år gamle.

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

Rekkverkshøyde på terrasser på 84.5 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Brannslukningsapparatene bør kontrolleres eller byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Gamle apparater kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for manglende brannslukking og fare for person- og materielle skader.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Radonkart.



Mangler rekkverk.



For lavt rekkverk.



For store åpninger i rekkverk.

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

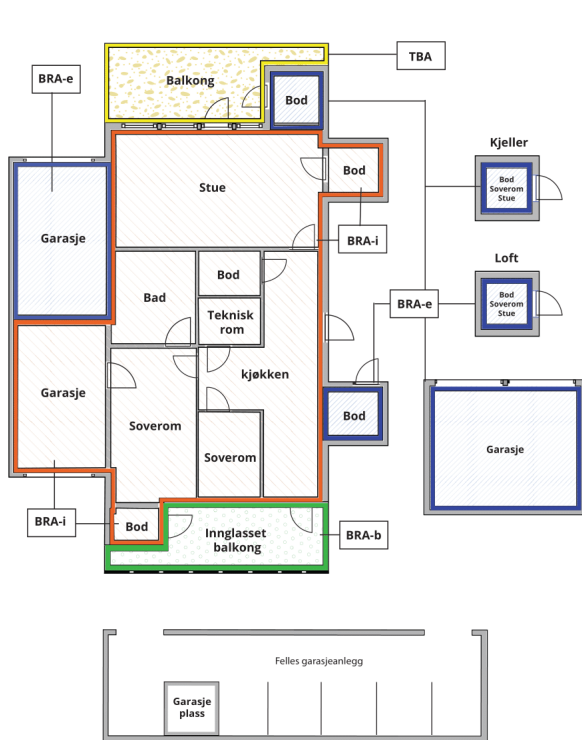
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	90			90	
Krypkjeller					
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, sovealkove, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 9,6 m²
Sovealkove: 6,5 m²
Soverom 1: 11 m²
Soverom 2: 8,9 m²
Bad/vaskerom: 5,9 m²
Stue: 33,7 m²
Kjøkken: 10,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn soverom med dør inn der det i dag er sovealkove.
Tegnet inn bod mellom soverom 2 og stue. I dagens bruk er soverommene utvidet i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Endret bruk fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) kan være søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pipehatten ble skiftet i 2022 etter lekkasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	591	14		0	1064.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kringlevannsveien 9

Hjemmelshaver

Imperium Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279278

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

19437280

Gårdsnummer

591

Bruksnummer

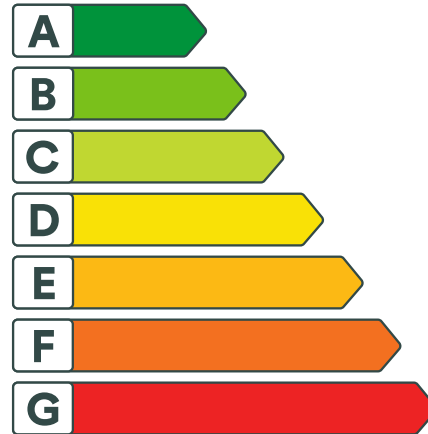
14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,00 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 147 kWh



Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>