

Tilstandsrapport



Enebolig



Vivestadlinna 651, 3175 RAMNES



TØNSBERG kommune



gnr. 613, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1649

Referansenummer: TS1748

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre plan (underetasje, 1. og 2. etasje), oppført i 1983/84.

Det har blitt utført enkelte oppgraderinger som takfornyning (vasking og impregnering), varmtvannsbereder, varmepumpe, laminatgulv og vedovn.

Boligen vurderes som normal i relasjon til alder, med forventet behov for jevnt vedlikehold. TG3 er satt på bad 1. etg., vaskerom u. etg. og bad u. etg. (alder og oppgraderingsbehov) samt elektrisk anlegg (anbefalt utvidet elkontroll).

TG2 omfatter bl.a. takteking/undertak (alder), nedløp/beslag, veggkonstruksjon (begrenset lufting ved grunnmur), takkonstruksjon/loft (misfarging, innsnevrede luftespalter, skadet flueduk), vinduer/dører (alder/slitasje), balkonger/terrasser (lavt rekkverk, lokale råteskader, fuktømfintlig laminat i innglasset del), pipe/ildsted (mangler ubrennbar plate/avstand), rom under terreng (forhøyede fuktverdier), ventilasjon (manglende ventiler i enkelte rom), VVS (alder) og drenering/terreng (delvis mangelfull avslutning/topplis, begrenset restlevetid, behov for terrengtilpasning).

Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre dato; vann fra felles brønn (vannkvalitet ikke dokumentert). Septiktank av betong fra byggeår; kommunen opplyser at ny renseløsning må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

For øvrig vises det til de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er oppført etter regelverket på søknadstidspunktet; dagens krav til inneklime, energi, lyd og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

I 2022 ble det utført takfornyning med rensing og impregnering av takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger i trekonstruksjon, isolert med ca. 150 mm mineralull.

Utvendig kledd med stående 25 mm tykk tømmermannskledning.

Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023

Reisverk og kledning er opplyst utført i egenproduserte materialer fra eiers skog.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via luke og dør til kneloft.

Loftet er isolert med mineralull. Det er synlig luftespalte over takkonstruksjon og ut gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Ytterdører av tre med sidefelt av glass.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 89 cm, og på

kortsiden 76 cm.

Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022

På terrassen er det en innglasset veranda ca. 6 m² i PVC/plexiglass, med dør og åpningsbart takvindu. Gulv er teppelagt over laminat.

Overbygget inngangsparti ca. 6,5 m² på støpt dekke.

Balkong på 11 m² fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv.

Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet.

Himlinger med trepanel og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater. Ifølge eier er det isolert med 20 cm mineralull.

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovninnsats av støpejern.

I hallen er det en vedovn fra 2022.

I stue er det en peisovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Sotluke er plassert over laminatgulv uten ubrennbar plate foran og nær brennbart materiale på vegg, men dette er godkjent av feier ved tilsyn.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv i kjellerstue.

Vegger av lecablokker og innforede vegger med trepanel i kjellerstue.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 22,2 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Det er innvendige malte glatte, profilerte og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår før kabinett nylig ble fjernet.

Det er våtromsplater på vegg og malte plater i himling.

Vinylgulv med oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med forheng og stråleovn som oppvarming.

Lufteventil i tak.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

Vaskerom i underetasjen er fra byggeår.

Det er pusset/malt lecamur på vegger og trepanel i himling.

Helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.

Inneholder to skyllekummer i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom er av mur.

Det er ikke påvist noe unormale indikasjoner på fukt.

Badet i underetasjen er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår.

Det er våtromstapet på vegger og trepanel i himling.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte i vegg og små tilluftshull i topp av dørblad.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøll/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005. Sist service i 2023.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Drenering fra byggeår med knaste-/vorteplast mot grunnmur og fleksible dretnsrør av plast. Det er lagt aluminiumsplater utenpå knasteplasten som beskyttelse for drenerende masser av sprengstein.

Taknedløp (utenom inngangspartiet) er ført til oppstikk for drens

-/takvann og videre til septiktank.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ifølge eier er den fuktsikret mot grunn.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

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

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.

Nedgravd slamavskiller i glassfiber (3-kamret), plassert på nedsiden av boligen fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Tegningene viser soverom i området som i dag er innlemmet i stuen (utvidet stue).

Underetasje:

Tegningene angir «diverse» i arealet som i dag er etablert som kjellerstue. Videre er det tegnet separat toalettrom og dusjrom samt badstue med adkomst fra dusjrom; i dag er toalettrom og dusjrom slått sammen til ett bad, og badstuen benyttes som bod.

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

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, soverom etc) er meldepliktig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

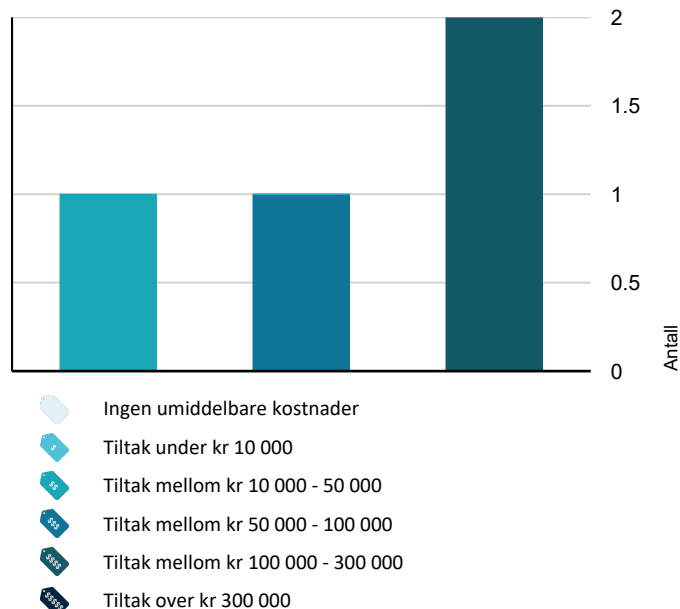
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 41 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/dusj > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/dusj/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
I 2022 ble det utført takfornyning med rensing og impregnering av takstein.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Det bør derfor gjennomføres hyppigere ettersyn og vurderes utskifting av takstein for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Takrenner har nylig blitt rensset av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen dersom tiltak ikke gjennomføres ved behov.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, isolert med ca. 150 mm mineralull. Utvendig kledd med stående 25 mm tykk tømmermannskledning. Kledningen er utvendig vasket og malt med to strøk i 2023

Reisverk og kledning er opplyst utført i egenproduserte materialer fra eiers skog.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres tilstrekkelig luftesjikt. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via luke og dør til kneloft.
Lofet er isolert med mineralull. Det er synlig luftespalte over takkonstruksjon og ut gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket etter knekt takstein, som nå er utbedret. Det ble ikke målt eller observert unormale fuktverdier ved befaringen.

Undertaket har misfarging etter at luftespaltene i gesims tidligere var tildekket. Dette forholdet er nå utbedret.

Luftespaltene over takkonstruksjonen har stedvise buler, noe som reduserer gjennomluftingen.

Det er tegn til brudd på flueduk mot vest, da det er en del døde fluer og insekter på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalter med buling og flueduker bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av insekter.

Følg opp taktekking og undertak ved jevnlig ettersyn, da mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, mugg/sveting og redusert levetid på undertak, isolasjon og treverk.



Liten luftespalte.



Misfarging av undertak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer i dag, men det er påregnelig med tiltak med tiden.

TG 2 Dører

Ytterdører av tre med sidefelt av glass.

Tilstandsrapport

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrasse- og ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister. Ytterdørene subber noe i terskel. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer i dag, men det er påregnelig med tiltak med tiden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ca. 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 89 cm, og på kortsiden 76 cm. Terrassebord (utenfor innglasset del) og rekkverksbord skiftet i 2022.

På terrassen er det en innglasset veranda ca. 6 m² i PVC/plexiglass, med dør og åpningsbart takvindu. Gulv er teppelagt over laminat.

Overbygget inngangsparti ca. 6,5 m² på støpt dekke.

Balkong på 11 m² fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Høyden på rekkverket ved terrassene er under dagens krav, som er minimum 1,0 m. Ved byggeåret var kravet til rekkverkshøyde 90 cm.

Det er observert noe råte i rekkverkskonstruksjonen på terrassen, og toppbordet fremstår som værslitt.

Den innglassede verandaen er lagt på laminatgulv som viser tegn til fuktsvelling. Laminat er et materiale som er følsomt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes hevet for å redusere risikoen for fall og personskade, selv om dagens krav ikke er pålagt eksisterende bygg. Råteskadet og værslitt rekkverkskonstruksjon bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde sikkerheten. Laminatgulvet under den innglassede verandaen bør skiftes ut med et fuktbestandig materiale for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råte i horisontalt spikerslag.



Mangler toppbord og lavt rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat, 3-stavs parkett, belegg og tregulv.
Vegger med malt og umalt trepanel, samt tapet.
Himlinger med trepanel og malte takessplater.

Flere materialer er fra egen skog, i 2. etasje er veggene kledd med egenprodusert, ubehandlet ospetrepanel. Laminatgulv i flere rom er lagt i 2022/2023. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

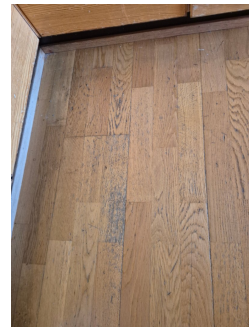
Stedvis slitasje på gulv, spesielt på kjøkken og noe i stue foran terrassedør. Gliper i laminatskjøt i vindfang. Noe løst belegg i ende på enkelte takessplater i stue, samt løst belegg og misfarging rundt taklampe på kjøkken. Noe knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing bør vurderes for å utbedre slitasje, gliper og løst belegg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skade på overflater oppstå, samt redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater. Ifølge eier er det isolert med 20 cm mineralull.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i kjellerstue og soverom i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, samt begge soverom i 2. etasje.

Det er gjennomgående mindre avvik/lokale svanker. På soverom 2 i 2. etasje ble det målt 14 mm gjennom hele rommet og 9 mm innenfor 2 m – vurdert innenfor veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseis risiko ved forhøyede verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i kjellerstue fra ca. 1995, peisovninnsats av støpejern.

I hallen er det en vedovn fra 2022.

I stue er det en peisovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Sotluke er plassert over laminatgulv uten ubrennbar plate foran og nær brennbart materiale på vegg, men dette er godkjent av feier ved tilsyn. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsrapport

Flis under peisovn i stue strekker kun 25 cm ut fra døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at ubrennbar plate eller flis under peisovnen forlenges til minimum 30 cm foran ovnsdøren og til sidene, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannskader på gulv og nærliggende brennbart materiale.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med tregulv i kjellerstue.

Vegger av lecablokker og innforede vegger med trepanel i kjellerstue.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 22,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er målt til 82 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm for rekkverk i trapper.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å ivareta sikkerheten, da dagens krav er 90 cm. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte, profilerte og finerdører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til kjellerstue, vaskerom og kneloft i gang tar i karm.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/DUSJ

TG 3 Generell

Badet i 1. etg. er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår før kabinett nylig ble fjernet.

Det er våtromsplater på vegg og malte plater i himling.

Vinylgulv med oppkant mot vegg.

Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med forheng og stråleovn som oppvarming.

Lufteventil i tak.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør, og det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjonen. Døren er plassert i våtsonen til dusjen. Det er fuktsvelling på innredningen og svakt fall mot sluk. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

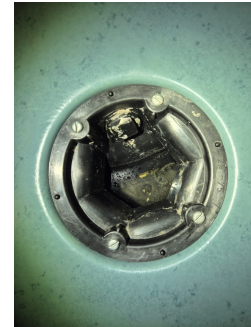
Konsekvens/tiltak

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

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsopp-skader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasjen er fra byggeår.

Det er pusset/malt lecamur på vegger og trepanel i himling.

Helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.

Inneholder to skyllekummer i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler tilluft. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot vaskerom er av mur.
Det er ikke påvist noe unormale indikasjoner på fukt.

UNDERETASJE > BAD/DUSJ/WC

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår. Ifølge eier har det blitt dusjet i kabinett helt siden byggeår.
Det er våtromstapet på vegger og trepanel i himling.
Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Avtrekksvifte i vegg og små tilluftshull i topp av dørblad.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis løs tapet og sprekker. Noe begrenset tilluft til badet. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Badet har svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetiden på membranløsninger er overskredet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD/DUSJ/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



Målt vektprosent på 12,3 % regnes som tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/frysescap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har en del bruksslitasje, som hakk og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer normalt, men det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle justeringer for å utbedre slitasje, hakk og sår. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse av innredningen oppstå over tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malt strietapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Laminatgulv med gliper og sveller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør skiftes ut for å hindre videre oppsvelling og skade, samt redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig luftutskiftning, slik at risiko for fukt og luktproblemer reduseres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler lufterventil i kjellerstue, vindfang og et soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere ekstra ventiler i vegg i kjellerstue, vindfang og soverom i 2. etasje, da spalteventiler ikke gir tilstrekkelig ventilasjon når de dekkes til, for eksempel av gardiner. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i stue fra 2005. Sist service i 2023.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

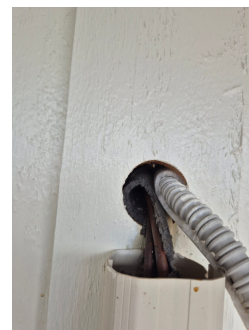
- Det er avvik:

Isolasjonen på varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp. Rørgjennomføringen i vegg til innedelen er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ny isolasjon rundt varmepumperørene og rørgjennomføringen i vegg bør tettes forsvarlig. Manglende isolasjon og utilstrekkelig tetting kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Veggmonterte panelovner.

Stråleovn bad i 1. etg.

Trinnstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom i underetasje.

Peisovn i 1.etg., peis og vedovn i underetasjen.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1984

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

Fremvist samsvarserklæring på montering av stikk i tv-stue i 2011.

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?

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 alder på anlegg, ledning til stikkontakt på soverom som ikke er tilstrekkelig festet (TG 3), 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.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med knaste-/vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Det er lagt aluminiumsplater utenpå knasteplasten som beskyttelse for drenerende masser av sprengstein.

Taknedløp (utenom inngangspartiet) er ført til oppstikk for drens-/takvann og videre til septiktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Vorteplasten er delvis synlig, men ikke rundt hele grunnmuren, og topplist mangler. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjellerstue og bod i underetasjen. Dreneringen vurderes å ha begrenset restlevetid.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Mangelfull avslutning øker risiko for fuktpåvirkning på grunnmur og redusert drenerende effekt. Etterse og kompletter knasteplast med korrekt topplist/tettebånd, og kontroller terrengfall og bortledning av takvann. Ved vedvarende fuktproblemer bør dreneringen verifiseres (åpning ved utvalgte punkter) og legges om helt eller i utsatte soner.



Vorteplast under terreng.



Synlig vorteplast og noe under terreng.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Ifølge eier er den fuktsikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sørøstre hjørne har noe løs puss og et horisontalt riss i pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av løs puss og horisontalt riss i pusslaget for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.



Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktnittrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er felles brønn med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i flere vannkraner i boligen, men dette har fungert fint i alle år ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke. Det anbefales å kontrollere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Trykkfallet ved samtidig tapping bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle feil eller begrensninger i vannforsyningen, for å unngå redusert funksjonalitet eller ytterligere forringelse av anlegget. Det må påregnes å bytte til godkjent rensløsning for avløpsvann i løpet av de neste årene, i henhold til kommunens merknad.

TG 2 Septiktank

Nedgravd slamavskiller i glassfiber (3-kamret), plassert på nedsiden av boligen fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Det må påregnes å bytte til godkjent rensløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene. Oppgradering bør vurderes da septiktanken har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning av grunnvann og nærliggende miljø.



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 27,6 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Utvendig vasket om malt med to strøk i 2023.

Saltakkonstruksjon som er tekket med dobbelkrummet takstein. Tak vasket og impregnert i 2022.

Malt leddport av tre og ytterdør av tre med glassfelt.

Malt trevindu med enkelglass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

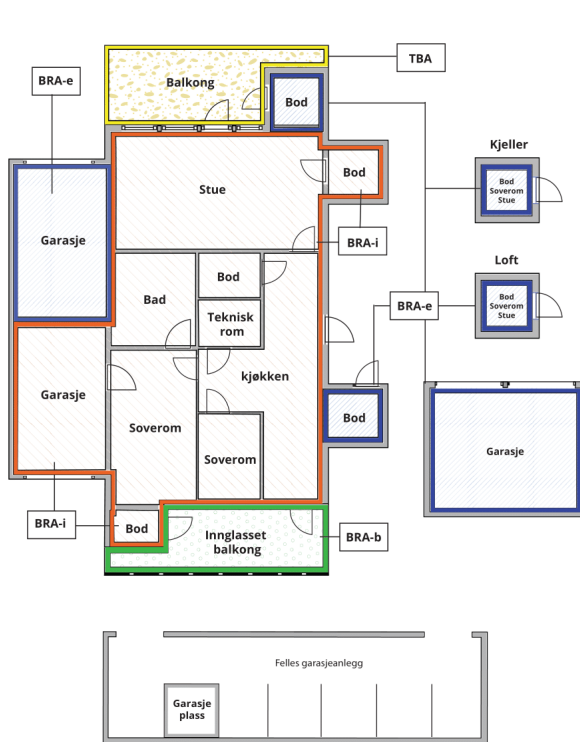
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	91		6	97	37		97
2. etasje	28			28	11	20	48
Underetasje	83			83			83
SUM	202		6		48	20	228
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, soverom, bad/dusj, kjøkken, stue		Innlasset veranda
2. etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, gang, vaskerom, bad/dusj/wc, bod 1, bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,9 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Gang m/trapp: 12 m²
Soverom: 10,5 m²
Kjøkken: 13,6 m²
Stue: 42 m²
Innlasset veranda: 5,8 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 8,3 m²
Soverom 1: 7,9 m²
Soverom 2: 11,3 m²

Areal underetasje.
Vindfang: 2,6 m²
Hall m/trapp: 13 m²
Kjellerstue: 14,8 m²
Soverom: 11,6 m²
Gang: 5,9 m²
Vaskerom: 9,3 m²
Bad: 4,8 m²
Bod 1: 4,4 m²
Bod 2: 9,6 m²

I 2.etg. er kottene medregnet i gulvareal (gua).
Innlasset veranda er valgt å ta med i arealet selv om konstruksjonen er enkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etasje:

Tegningene viser soverom i området som i dag er innlemmet i stuen (utvidet stue).

Underetasje:

Tegningene angir «diverse» i arealet som i dag er etablert som kjellerstue. Videre er det tegnet separat toalettrom og dusjrom samt badstue med adkomst fra dusjrom; i dag er toalettrom og dusjrom slått sammen til ett bad, og badstuen benyttes som bod.

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

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, diverse) til hoveddel (eks bad, stue, soverom etc) er meldepliktig.

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

Kommentar: Montert varmtvannsbereider, vedovn i underetasje og takfornyning i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindusareal i kjellerstue utgjør kun 4,6 % av gulvarealet. Dette er ikke innenfor kravet på 10 %, og rommet oppfyller dermed ikke krav til dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført takfornyning i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	186	22
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør
	Johan Christian Haugan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	613	15		0	1866.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vivestadlinna 651

Hjemmelshaver

Haugan Johan Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.07.1984	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 11.07.1984.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	10.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS1748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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