

Tilstandsrapport



Enebolig



Rindes veg 16, 3950 BREVIK



PORSGRUNN kommune



gnr. 82, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 22464-1042

Referansenummer: CA9741

Foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av

NITO

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

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra ca 1932 er bygget og ombygget flere ganger. Bygget fremstår generelt vedlikeholdt, men det er registrert en rekke forhold som kjøper bør være oppmerksom på. Takteking og undertak er gamle (30+ år) med mosevekst og trenger vedlikehold/fornyelse på sikt. Takrenner, beslag og nedløp har rust, mangler snøfangere og har enkelte svakheter som kan gi lekkasje. Ytterkledning har begrenset lufting og enkelte råteskader. Loftet har spor etter tidligere insektangrep og fuktmåling ved pipe tyder på mulig lekkasje. Flere vinduer har slitasje eller kondensproblemer. Terrasse har lavt rekkverk, mangler beslag mot vegg og er bygget opp på gammel konstruksjon, noe som gir risiko for fukt. Innvendig er gulvet i stuen skjevt (47 mm forskjell) og krypkjelleren har fukt- og vanninnsig med pumpeinstallasjon. Badet (2013/14) har vindu i våtsone og naturlig ventilasjon, men ellers normale forhold. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon. Vann- og avløpsrør er eldre, varmtvannstank fra 2001 er gammel og feil tilkoblet. Ventilasjonen i boligen er generelt mangelfull. Det elektriske anlegget har usikker historikk og enkelte åpne/løse ledninger – anbefalt kontroll av fagkyndig. Drenering og fuktsikring er trolig fra byggeår, og tomten har utfordringer ved store nedbørsmengder.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i plastisert stål
Takrenner lede til grunn og trolig videre på kommunalt overvannssystem.
Yttervegger i reisverk med stående panel som ytterkledning.
Kledning trolig fra varierende årstall da boligen har blitt endre/tilbygget over tid.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer.
Konstruksjonen/lofter er godt luftet.
Det er god høyde på deler av loftet, med mulighet til å stå oppreist.

Det er ikke vurdert statikk, boligen er endret over flere omganger men det virker ikke å være noen symptomer på svikt i forhold til statikk ved befaringstidspunktet.
Boligen har vinduer av varierende alder.
Stedvis ser det ut til at kun glass er byttet (basert på innstemplet dato i kanten av glasset).
Vinduer fra: byggeår, 1978, 1980, 1989, 1995, 2003, 2005, 2008, 2009
Boligen har hovedinngangsdør av malt tre med glassfelt og påmontert døråpner.
2-fløyet balkongdør i tre med glassfelt ut mot terrasse fra 2011
Inngangsdør til garasje i malt tre.
Garasjeport med åpner i malt tre.
Terrasse/balkong av impregnert trevirke, etablert på mark og på pilarer av treverk.
Trebjelkelag av impregnert treverk innfestet mot yttervegg på boligen.
Trapp ned fra terrasse til hage på østsiden av huset i impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulver med laminat og belegg.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himling med trepanel.
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag fra forskjellige byggeperioder.
Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke dokumentasjon på noe radonmåling.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet
Chegg reidd i forhold til radon.
Boligen har tegelsteinspipe og vedovn i stuen. Det er luke for uttak av sot i kjelleren og på loftet.
Det registreres også rester av en eldre pipe på loftet som ikke er i bruk.

Kjeller/krypkjeller med gulv av betong og sand. Synlig fjell i krypkjeller. Vegger av betong, lettklinker og steinmur.

Boligen har malt fyllingsdøre med glassfelt.
Det er montert dørkarmen inn til soverom men dørblad var ikke installert på befaringstidspunktet, det er kun dører som er montert på befaringstidspunktet som er vurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet fra 2013/14.
Referansenivå settes til Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det er bygma baderomsplater på veggene, monteringsdetaljer er undersøkt og det registreres fuge i bunn av plater og bunnlist.
Flislagt gulv med mosaikkflis i dusjsone.
Det er inspeksjonsluke i gulvet for tilkomst til røropplegg som går under gulv.
Denne er ikke åpnet da det kreves spesialverktøy slik at luke ikke var mulig å få opp ved befaringstidspunktet.
Det synes å være
Badet har to plastsluk, et i dusjsonen og et hjelpesluk under utslagsvasek.
Badet har synlig membran under klemring i sluk og under rampe ved døren.
Badet har servant, gulvstående toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Badet har naturlig ventilasjon med ventil i taket.
Det er ikke utført hulltaking da våtsone går mot yttervegg.
Det er utført fuktsøk stedvis med håndholdt fuktoverflatesøker, uten at det var tegn til forhøyede verdier i forhold til referanseverdi (tørr del av rommet).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøll/fryserskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er ikke registrert automatisk vannstoppersystem eller komfyrvakt.
Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut av vegg, funksjonstestet med et papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendig vannledning av kobber med plastkappe,

Beskrivelse av eiendommen

observert under vask på kjøkken og i kjeller.
Stoppekran er lokalisert i kjeller men ikke funksjonstestet da dette vurderes som forbundet med risiko for skade.
Det er utvendig stoppekran på privat stikkledning under gateløkk i vei.
Innvendig avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting gå over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Luft til luft varmepumpe installert i stuen.
Dokumentert service i 2025.

Eldre varmtvannstank på 200l plassert i kjeller fra 2001.
El anlegg med sikringskap som ble skiftet innmat på i 2023. AMS-måler med påmontert samsvarserklæring fra 2023.
Det er røykvarsler montert i hovedetasjen og tilgjengelig brannslukningsapparat jfr. Foskrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og løsmasser.
Alder på fuktsikring/drenering er ukjent men trolig fra byggeår.
Boligen har blitt tilbygget i flere omganger og har grunnmur/fundament av natursteinsmur, betong og lettklinkerbetong.
Det er flere støttemurer på eiendommen, av betong, naturstein og betongblokker. Det er natursteinsmur på oversiden av eiendommen mot veien og mot naboeiendom i sør som faller under naboeiendommens/kommunens ansvar i følge selger, disse er ikke videre vurdert.
Eiendommen ligger i skrående terreng og vurderes som utsatt ved store mengder overvann. Dette stiller krav til overvannshåndtering, drenering og fuktsikring på eiendommen.
Avløpsledning av støpejern og vannledning av ukjent type med private stikkledninger tilkoblet kommunalt anlegg.

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.

Kott i gang er fjernet, det går antagelig kloakklufting opp gjennom gulv/tak i hjørne mot kjøkken som er kledd inn med skrå vegg der det tidligere var kott.
Vurderingene er gjort basert på forskjellige registrerte tegningssett fra kommunens register.

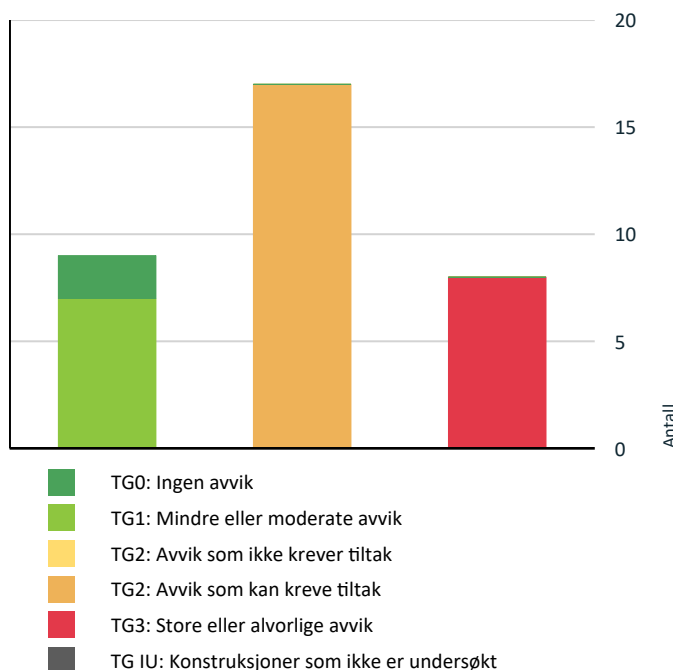
Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

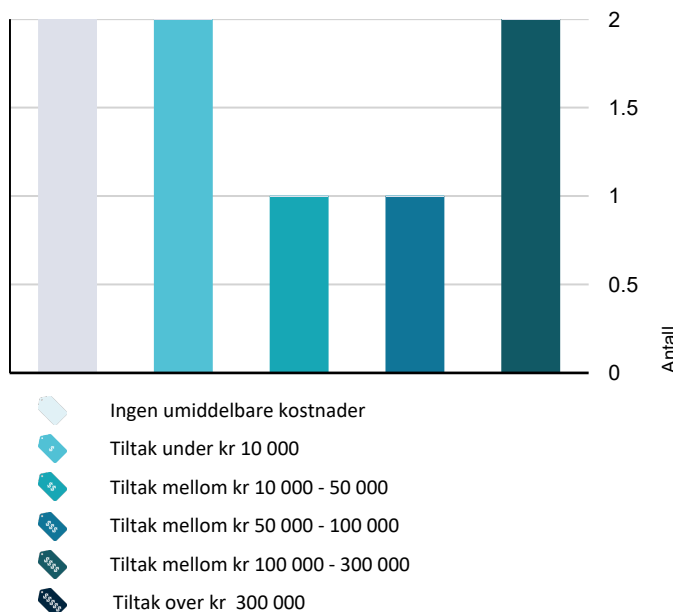
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når originalbygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1949	Ombygging	Endringer av bygget - uthus
1982	Tilbygg	Tilbygget mor sør og tak trukke ut mot sør.
1989	Tilbygg	Garasje er tillbygget i 1989 (ferdigattest foreligger)
1994	Tilbygg	Tilbygget mot sør (innbygging av veranda der tak var trukket ut mot sør)
2023	Modernisering	Ombygging av sikringsskap og installering av varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Alder er ukjent, men vurderes til å være over 30 år gammelt.

TG2 settes for undertak og takteking basert på takets alder da mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

For å få TG1/0 må undertak og takteking fornyes. På grunn av alder så kan plutselige skader oppstå på tekkingen og undertak som kan føre til lekkasje i taket og videre råte/soppdannelse.

Taket har behov for vask for å fjerne mose.

Mosevekst indikerer vedvarende fukt og kan over tid føre til skade på tekkingens overflate og forkorte levetiden til tekkematerialet. Jevnlig vedlikehold og vasking av tak er viktig for å ikke risikere forkorting av levetiden.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plastisert stål
Takrenner lede til grunn og trolig videre på kommunalt overvannssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Tilstandsrapport

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

1. Alder på beslag er ukjent, men symptomer og skader tilsier at mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

2. Det er ingen snøfangere montert på takflatene.

Kravet til snøfagnere er at «Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.» I de fleste tilfeller vil dette si hele takets lengde på alle takets flater.

3. Rennekroker har rustet flere steder og er i ferd med å gå i oppløsning. Renner har også behov for rensk/vedlikehold.

4. Beslagløsning på pipen mangler topphatt/regnhette som gjør at vann kan trekke inn i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

1. Beslag virker å fylle sin funksjon bortsett fra de nevnte avvikene, men vær obs på at det plutselig kan oppstå lekkasjer som følge av høy alder.

2. Det bør i alle tilfeller sørges for at det er snøfanger der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, forran dører etc.) selvom det ikke er ett krav om utbedring. Enkeltstående, korte lengder med snøfangere kan øke belastning på taket som kan føre til svikt. Man bør derfor forsøke å etablere snøfanger i hele takets lengde. Snøras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

3. Rennekroker bør skiftes der disse er i ferd med å gå i oppløsning. Takrenner må renses.

4. Regnhette (en slags bue over toppen av hullet i pipen) må etableres for å forhindre at vann fra regn og snø trekker inn i pipeløpet. Dette kan føre til fuktbelastning i pipen og tilliggende konstruksjoner. Det er også fare for at fuktighet som trekker inn i pipeløpet kan føre til at det utvikles sprekker i pipen.

Sviktende beslag, nedløp og takrenner kan føre til økt fuktpåkjenning på konstruksjoner og kan føre til fuktskader/råte og soppdannelse da vann ikke blir leder vekk fra bygget.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk med stående panel som ytterkledning. Kledning trolig fra varierende årstall da boligen har blitt endre/tilbygget over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utførelse med belistning rundt vinduer som står for nærme/ned mot vannbrett. Det er påvist manglende eller ikke tilfredsstillende lufting bak kledning. Veggkonstruksjon er innkledd og har ingen muligheter for kontroll uten invaderende inngrep.

Spredte råteskader der kledning står ned mot vannbrett eller nærme grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ytterkledning har sin funksjon med manglende lufing og fungere. Men man skal være klar over at kondens og fuktighet som kan oppstå bak kledning, ikke vil kunne luftes ut og føre til fukt/råte-skader på sikt. Symptomer kan oppstå ved endret bruk i forhold til dagens. Det burde være minimum 6mm klaring mellom omramming og vannbrett og endeveden må males for å hindre kapillært oppsug av vann. Lite eller ingen klaring kan gjøre at vann blir stående mellom belistning og vannbrett, som fører til økt fuktpåkjenning og forkorting av levetiden.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer.

Konstruksjonen/lofter er godt luftet.

Det er god høyde på deler av loftet, med mulighet til å stå oppreist.

Det er ikke vurdert statikk, boligen er endret over flere omganger men det virker ikke å være noen symptomer på svikt i forhold til statikk ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres symptomer på tidligere angrep fra insekter på deler av konstruksjonen.

Selger opplyser i egenerklæring om kjent husbukk angrep for 40+ år siden og at det ble sanert av skadedyrfirma rundt 1980.

Det er målt fukt rundt utsparring til pipen (vekt%) på 18,5%.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt konsekvensene av insektangrep, for å vurdere om dette kan ha svekket konstruksjonen.

Fukten som er målt rundt pipen indikere at det kan være utettheter rundt pipen som gjør at treverket blir vått. Dette kan gi grobunn for sopp/mugg som kan føre til råteskader.

Ytterligere undersøkelser rundt tettheten ved pipen bør gjennomføres.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Boligen har vinduer av varierende alder. Stedvis ser det ut til at kun glass er byttet (basert på innstemplet dato i kanten av glasset). Viduer fra: byggeår, 1978, 1980, 1989, 1995, 2003, 2005, 2008, 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1. Vindu i kjeller mot nord har råteskader i karm.

2. Vindu på soverom ved bad og vinduer i stue ved utgang til terrasse har en del slitasje og symptomer på kondensering.

3. Vinduer med karm av eldre dato har generell høy slitasje og nærmer seg oppnådd levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

1. Råteskadet vindu bør erstattes inkludert innsetnings- og tettingsdetaljer. Det er fare for videre utvikling av skaden.

2/3. Det er behov for å bedre ventilering av rommene, spesielt gjelder dette på soverom da det er tegn til innvendig kondensering på vinduer her. Kondensering oppstår når varm fuktig luft treffer den kalderer overflaten på vinduet slik at det dannes vanndråper som videre renner ned og fuktbelaster karmen på vinduet. Noen vinduer har behov for vedlikehold i form av skraping og maling og det må påregnes at noen av vinduene nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Selvom glass trolig er byttet i flere av vinduene vil installasjonsdetaljer (slik som tetting rundt karm mot vegg) trolig ikke være fornyet. Slike detaljer kan stå for en betydelig del av varmetap i en bolig selvom glassene i seg selv kan være godt isolerte.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av råteskadet vindu i kjelleren mot nord, komplett med tetting og innsetningsdetaljer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet karm i kjellervindu



Vindu i stue har slitasje og symptomer etter kondensering



Eldre vindu i garasje

Tilstandsrapport



Vindu på soverom ved bad har slittasje og symptomer etter kondensering

! TG 1 Dører

Boligen har hovedinngangsdør av malt tre med glassfelt og påmontert døråpner.

2-fløyet balkongdør i tre med glassfelt ut mot terrasse fra 2011

Inngangsdør til garasje i malt tre.

Garasjeport med åpner i malt tre.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong av impregnert trevirke, etablert på mark og på pilarer av treverk.

Trebjelkelag av impregnert treverk innfestet mot yttervegg på boligen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

1. Rekkverk på balkongen er ca 0,7m. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1,0m.

2. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong.

3. Det er lagt terrassebord oppå gammelt dekke av terrassebord, dette øker faren for skjulte skader og er en ugunstig løsning med tanke på fukt og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

1. Rekkverk bør lages høyere da høyden er såpass liten at det vurderes som utilstrekkelig sikring mot fall og sammenstøt.

2. Beslag mellom yttervegg/balkong bør monteres for å lede vann vekk fra yttervegg, vann har nå mulighet til å trekke inn i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader.

3. En slik løsning med dobbel konstruksjon oppå hverandre vil gjøre det vanskeligere for at fukt i materialene tørker ut tilstrekkelig og vil skape utfordringer ved vedlikehold. Terrassebord bør skrus opp og det «gamle» laget bør fjernes. Terrassebord legges tilbake igjen med spalte slik som før. Dette vil føre til en luftigere løsning som forlenger levetiden til terrassen og enkle vedlikeholdet.

Tilstandsrapport



«Dobbelkonstruksjon»



Manglende beslag



Høyde på rekkverk ca 70cm

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse til hage på østsiden av huset i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å tilfredsstille forskrift. Dette skal sikre mot fall og sammenstøt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har gulver med laminat og belegg.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har løsnet i skjøt flere steder (Stue), det kan skyldes bevegelse og skjevheter i gulvet som har gjort av skjøtene har blitt slitt og ikke klarer å holde gulvet sammen.
Det mangler noe belegg på soverom ved bad, trolig på grunn av at det har stått et skap eller liknende i området og belegget har blitt lagt rundt dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene er i hovedsak av estetisk karakter og det må være opp til den enkelte å vurdere behovet for utbedring og fornying av overflater.

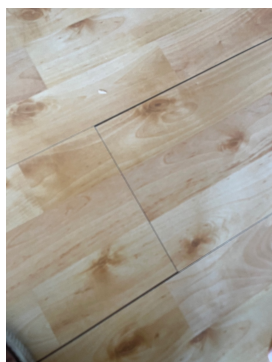


Merker i belegget på et av soverommene.

Tilstandsrapport



Manglende belegg der det troig har stått et skap eller liknende.



Laminat har løsnet i skjøtene

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag fra forskjellige byggeperioder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt en høydeforskjell i hele rommet på cirka 47 mm. Dette kan skyldes setninger over tid og datidens krav til nedbøying og stivhet i bjelkelaget.

Det vurderes ikke som noe vesentlig svikt i konstruksjonen.

Det er utført stikkontroll på soverom og kjøkken hvor høydeforskjell ligger under 10mm for hele rommet

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det i hovedsak dreier seg om estetikk og egne preferanser. Man vil kunne oppleve høydeforskjell når man går på gulvet. Ved utbedring bør det gjøres ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget og nærmere årsak til avviket.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av gulvet i stuen ved å rive opp eksisterende gulv, rette opp konstruksjonen og legge nytt undergulv/gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke dokumentasjon på noe radonmåling.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet Chegg reidd i forhold til radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmålinger.

Radon er en gass som kan sive opp fra grunnen, som kan være helseskadelig.



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har tegelsteinspipe og vedovn i stuen. Det er luke for uttak av sot i kjelleren og på loftet.

Det registreres også rester av en eldre pipe på loftet som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

rennemerker ved sotluke. Kan skyldes manglende regnhette på pipehatt (må ses i sammenheng med nedløp og beslag).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Regnhette må etableres på toppen av pipe for å hindre vann i å renne inn i pipeløpet.

Pipen er av eldre alder og funksjonen er ukjent da selger ikke har bodd i huset. Det registreres ingen åpenbare avvik utenom de nevnte men på grunn av pipens alder kan svikt eller skader plutselig oppstå.



Rester av eldre pipe på loft



Sot/feiluke på loft

Kjeller/krypkjeller med gulv av betong og sand. Synlig fjell i krypkjeller. Vegger av betong, lettklinker og steinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kjelleren oppleves som fuktig og det er en del vanninnsig som kommer langs fjell og er synlig på gulv i kjelleren. Det samles store mengder vann i nyere del av kjeller, det er montert en pumpe for å pumpe vannet ut periodisk.

Det er også tegn til fuktighet i betongvegger som kan være et tegn på fuktopptrekk fra grunn samt ytre vanntrykk på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Alt av organisk materiell i kjelleren bør fjernes for å hindre mulighet for sopp og råte. Det bør etableres fuktsperre med en plastduk eller liknende for å hindre fuktighet å fordampe opp i rommet og påvirke konstruksjoner som bjelkelag.

Det må sørges for god ventilering i kjelleren for å lufte ut fuktig luft og fast installasjon av avfukter bør vurderes. Tiltak må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Der er på befaringstidspunktet ingen indikasjon på fukt og råteskader i bjelkelag som følge fuktproblematikk men det kan ikke utelukkes at dette kan oppstå basert på de registrerte forholdene. Ytterligere undersøkelser anbefales i forkant av tiltak.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av alt unødvendig organisk materiale, etablering av fuktsperre mot grunn, utbedring av ventilering og installasjon av fast avfukter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Organisk materialer mot grunn trekker til seg fuktighet.

Tilstandsrapport



Dreneringspumpe i nyere del av kjelleren, vannspeil synlig

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malt fyllingsdøre med glassfelt.
Det er montert dørkarmen inn til soverom men dørblad var ikke installert på befaringstidspunktet, det er kun dører som er montert på befaringstidspunktet som er vurdert.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet fra 2013/14.
Referansenivå settes til Teknisk forskrift 2010 (TEK10).

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er bygma baderomsplater på veggene, monteringsdetaljer er undersøkt og det registreres fuge i bunn av plater og bunnlist.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu i våtsonen. Våtsonen strekker seg 1,0m fra hver side av dusjnisse/dusjkabinett og 0,5m fra hver side og over vask samt under vask ned til gulvet.

Det registreres en liten skade i bunn av baderomspanel i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

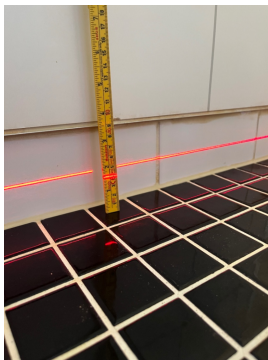
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu og belistning må fuktbeskyttes eller det må fremskaffes dokumentasjon på fuktsikring.

Uegnede materialer i våtsone kan føre til at fuktighet trekker inn i konstruksjonen.

Skaden i baderomspanel må utbedre slik at fuktighet ikke kan trekke inn i platen og føre til at den sveller opp.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med mosaikkflis i dusjsone.
Det er inspeksjonsluke i gulvet for tilkomst til rørapplegg som går under gulv.
Denne er ikke åpnet da det kreves spesialverktøy slik at luke ikke var mulig å få opp ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk, et i dusjsonen og et hjelpesluk under utslagsvasek.
Badet har synlig membran under klemring i sluk og under rampe ved døren.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, gulvstående toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i taket.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk ventilasjon er påkrevd for å oppnå TG0/1.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Mekanisk avtrekk med tilstrekkelig tiluft bør etableres for å tilfredsstille dagens krav til ventilerings av våtrom.

Mekanisk avtrekk hjelper til å lufte ut fuktig luft.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsone går mot yttervegg.
Det er utført fuktsøk stedvis med håndholdt fuktoverflatesøker, uten at det var tegn til forhøyede verdier i forhold til referanseverdi (tørr del av rommet).

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøl/fryserskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er ikke registrert automatisk vannstoppersystem eller komfyrvakt.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Tiligere verdiansettelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator rundt utsatte installasjoner, uten noen unormale funn.

Lekkasjedeteksjon i rom med vanninstallasjoner uten sluk var et krav i 2010 når kjøkkenet ble oppgradert.

Komfyrvakt var et krav i 2010 når kjøkkenet ble oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lekkasjedeteksjon med automatisk stopping av vann kan hindre større vannskader ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Dette rommet har ikke sluk og vann vil dermed kunne trekke inn i store deler av konstruksjon frem til lekkasjen bli oppdaget og vannet skrudt av manuelt. Komfyrvakten vil kunne oppdage når det er fare for brann ved for eksempel tørrkoking og kutte strømmen til komfyren for å forhindre dette.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut av vegg, funksjonstestet med et papirark.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Tiligere verdiansettelse

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendig vannledning av kobber med plastkappe, observert under vask på kjøkken og i kjeller.

Stoppekran er lokalisert i kjeller men ikke funksjonstestet da dette vurderes som forbundet med risiko for skade.

Det er utvendig stoppekran på privat stikkledning under gatelukk i vei.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

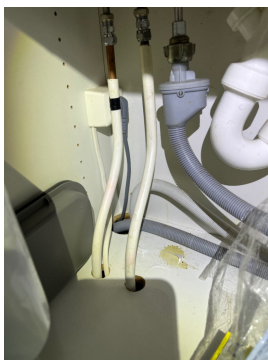
Vannrør av kobber er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Stoppekran bør undersøkes av fagperson og eventuelt byttes ut til nyere type med kuleventil.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.



! TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting gå over tak.

Vurdering av avvik:

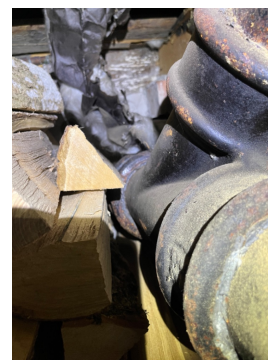
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Rustskader på avløpsrør av jern kan utvikle seg over tid slik at det kan oppstå lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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.

Rustskader på avløpsrør av jern kan utvikle seg over tid slik at det kan oppstå lekkasje.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kondsending på vinduer kan være et tegn på begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør sørges for tilstrekkelig ventilasjon i alle oppholdsrom slik at luft kan skiftes ut. Fuktig luft som ikke luftes ut tilstrekkelig kan kondensere på kalde flater og føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe installert i stuen.
Dokumentert service i 2025.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstank på 200l plassert i kjeller fra 2001.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler fast elektrisk tilkobling, noe som ikke er i samsvar med gjeldende krav i NEK 400. Forskriften krever at varmtvannsberedere over 1,5 kW skal ha fast tilkobling via egen kurs. Manglende fast tilkobling anses som et avvik fra gjeldende forskrifter og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved langvarig belastning på stikkontakten.

Tilstandsgrad: 2 settes på grunn av avvik fra gjeldende forskriftskrav, alder på tanken og manglende avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å få utført fast tilkobling av varmtvannsberederen av registrert elektroinstallatør, i tråd med NEK 400 og sikkerhetsforskrifter.

Ved fortsatt bruk uten fast tilkobling kan det oppstå varmgang eller overbelastning i stikkontakten, som øker risikoen for elektriske feil eller i verste fall brann. Feilen kan også påvirke forsikringsvilkår dersom skader skulle oppstå. Det må påregnes behov for utskifting innen rimelig tid. Eldre beredere kan få lekkasjer som fører til følgeskader på bygningsdeler, og det anbefales derfor å være oppmerksom på tegn til svekkelser eller fuktskader i området. Forebyggende utskifting anbefales for å redusere risiko for vannskader.



Tilstandsrapport



! TG 3 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.

El anlegg med sikringsskap som ble skiftet innmat på i 2023. AMS-måler med påmontert samsvarserklæring fra 2023.

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.
2023 Årstall for sist rehabilitering ukjent, sikringsskap skiftet ut i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det opplyses om at tidligere eier med elfaglig kompetanse har gjort noen el-arbeider selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ombygging av sikringsskap i 2023 og kurs til varmepumpe i 2023 utført av Elektro4
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Da endringer i anlegget er usikkert og anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 åren så anbefales det å minimum utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3.

Generell kommentar

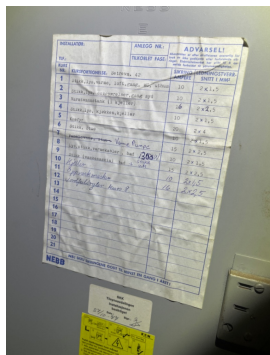
Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget. Da anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 åren så anbefales det å utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3. Kostnadsestimatet gjelder for utførelse av en slik vurdering.

TG3 vurderes etter en totalvurdering da det er indikasjoner på at ikke alle arbeider er utført av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet samt registrering av noe åpne/løse ledninger.

En teknisk tilstandsvurdering av elektrisk fagkyndig kan føre til forbedring av tilstandsgraden på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler montert i hovedetasjen og tilgjengelig brannslukningsapparat jfr. Foskrift.

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Alder på fuktsikring/drenering er ukjent men trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

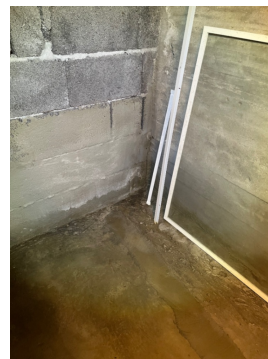
Det er innsig av større mengder vann i kjelleren som gir grunn til å tro at drenerings/tettesjikt har funksjonssvikt eller ikke eksisterer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør dreneres rundt boligen og fuktsikring med klemlist etableres rundt boligen. Kostnadsestimat gjelder for drenering rundt boligen, inkludert fjerning av belegningsstein, terrasser og liknende, utgraving, etablering av tettesjikt, tilbakefylling med drenerende masser og gjennombygging av uteområdet med fall ut fra boligens yttervegger. Manglete drenering og tettesjikt som fører til vanninnsig og fuktproblematik kan betraktelig redusere levetiden til konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har blitt tilbygget i flere omganger og har grunnmur/fundament av natursteinsmur, betong og lettklinkerbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekker som kan indikere tidligere setninger. Det er sprekk i mur mellom ny/gammel mur (som nevnt i egenerklæring), dette kan skyldes setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men symptomene gir grunn til overvåking av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mur mellom gammel og ny del av kjelleren

! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er flere støttemurer på eiendommen, av betong, naturstein og betongblokker. Det er natursteinsmur på oversiden av eiendommen mot veien og mot naboeiendom i sør som faller under naboeiendommens/kommunens ansvar i følge selger, disse er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er mindre skjevheter Og sprekker i liten betongsteinsmur på oversiden av huset, dette kan skyldes jordtrykk som «dytter» muren ut. Det er mindre sprekker i mur ved inngangspartiet. Det er større sprekker og skjevheter i mur på nedsiden av garasjen, det kan skyldes setninger i grunn under garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er på tidspunktet ikke vurdert som fare for at murer skal rase ut og tilstanden på disse har tidligere blitt godt dokumentert, senest i 2015. Det kan synest ikke å være endringer siden den gang jfr. Bilder i rapport fra Nord Taksering. Det kan likevel ikke utelukkes at tiltak i fremtiden vil være nødvendig. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig for å registrere eventuelle endringer og nye sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng og vurderes som utsatt ved store mengder overvann. Dette stiller krav til overvannshåndtering, drenering og fuktsikring på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med drenering, fuktsikring og justering av terreng bør utføres. Kostnader ved dette fremgår under punkt for fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det anbefales rørinspeksjon med kamera for å kartlegge tilstanden på vann og avløpsrør. Anlegget virker å ha sin funksjon ved befaringsstidspunktet men det bør påregnes oppgradering i nær fremtid, spesielt i forbindelse med redretering av eiendommen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning av støpejern og vannledning av ukjent type med private stikkledninger tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Årstallet er ukjent men materialene på avløpsrør tilsier at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Avløpsrør og vannledning er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

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

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

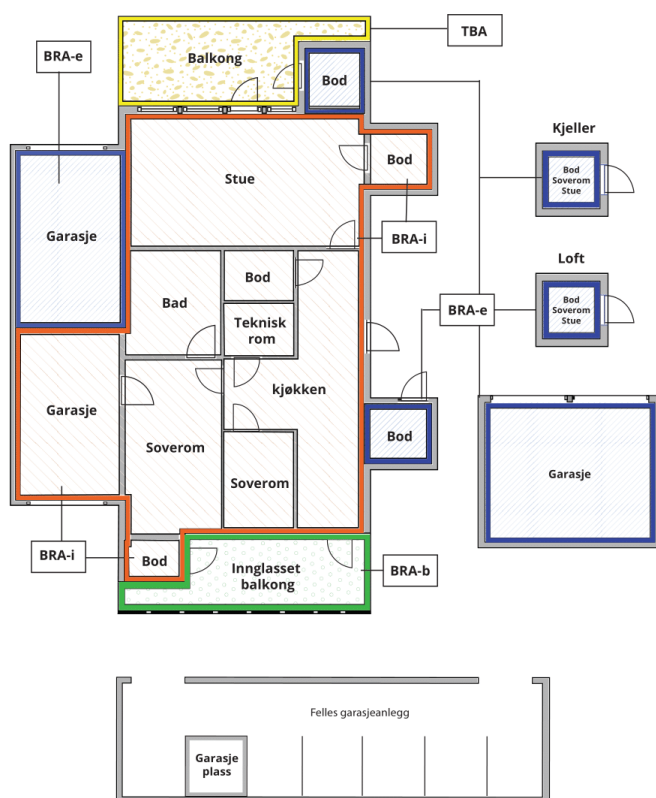
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	129			129			129
Garasje/Krypkjeller		49		49		34	83
SUM	129	49				34	212
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3		
Garasje/Krypkjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje	

Kommentar

BRA-E består av garasje på ca 24m² og målbart rom i krypkjeller på ca 25m².
Areal med lav himlingshøyde i krypkjeller utgjør ca 34m².

Høyde i målbart rom varierer fra 197cm til 215cm.
Høyde i hovedetasje varierer fra ca 250cm til 230cm.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal i krypkjeller er vanskelig å måle nøyaktig da gulv består av fjell og sand i størsteparten av kjelleren og takhøyden. Arealet er fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D-skanning for å fastslå eksakt målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kott i gang er fjernet, det går antagelig kloakklufting opp gjennom gulv/tak i hjørne mot kjøkken som er kledd inn med skrå vegg der det tidligere var kott.
Vurderingene er gjort basert på forskjellige registrerte tegningssett fra kommunens register.

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe og ombygging av sikringsskap i 2023 utført av Elektro4 AS

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	129	49

Kommentar

Enebolig

I første etasje er alle rom P-rom.
I kjelleretasjen er alle rom S-rom (garasje og bod med målbart areal i kjeller).
Det er bruken på befaringstidspunktet som avgjør om et rom defineres som P-rom eller S-rom.
Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette har betydning for vurderingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	82	69		0	618.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rindes veg 16							
Hjemmelshaver Kvennodd Helmin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på seter i Brevik, med kort avstand til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, asfalt og forstøtningsmurer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 300	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunalinfo, tegninger, byggningsinfo og matrikkelinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Fre elektro4 vedr. montering av varmpumpe og bytte av innmat i sikringsskap	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. På befaringen var det sol og varmt vær og i perioden i forkant var det en del nedbør.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm. Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro. Helning i grader er målt med Leica Disto X3. Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.