

Tilstandsrapport



Enebolig med leilighet.



Snøhvit vei 6 og 8, 3122 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 83, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 08.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 12224-1335

Referansenummer: HZ1313

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

Rapporten omhandler en enebolig med leilighet. Hoveddelen har opprinnelse fra ca. 1960. Garasje med overliggende leilighet er tilbygg fra 2013. I hagen er det også et frittliggende bygg med to boder, fra 2022.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må likevel påregnes. Eier opplyser at det meste av hoveddelen er pusset opp og oppgradert i perioden 2009 til 2019. I denne perioden er det blant annet skiftet dører og vinduer, samt at bygget er drenert på nytt. Taktekingen på hoveddelen ble skiftet i forbindelse med det nye tilbygget i 2013. Det er også skiftet en del trekledning, men det opplyses at deler av trekledning er fra 1960/eldre dato. I perioden 2009 til 2019 er også vaskerom, bad, toalettrom og kjøkken fornyet, og alle innvendige overflater er pusset opp og fornyet i perioden 2015 til 2024. I perioden 2009 til 2016 er også alt av EL- og VVS anlegg skifte. Drenering på hoveddelen ble skiftet som egeninnsats i 2010.

På vaskerom er det lite fall til sluk, og toalettrom i 1. etg. mangler det ventilasjon. På trekledning fra byggeår/eldre dato er det observert at det mangler lufting i nedre kant mot grunnmur, og dette kan blant annet føre til redusert levetid. På tilbygg fra 2013 er det observert at det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette øker faren for angrep av mus/skadedyr. På generelt grunnlag opplyses det om at deler av boligen er av eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med leilighet.

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

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. Skal oppholdsrom i kjeller bli godkjent for varig opphold må bruksendring søkes og godkjennes hos de lokale bygningsmyndigheter.

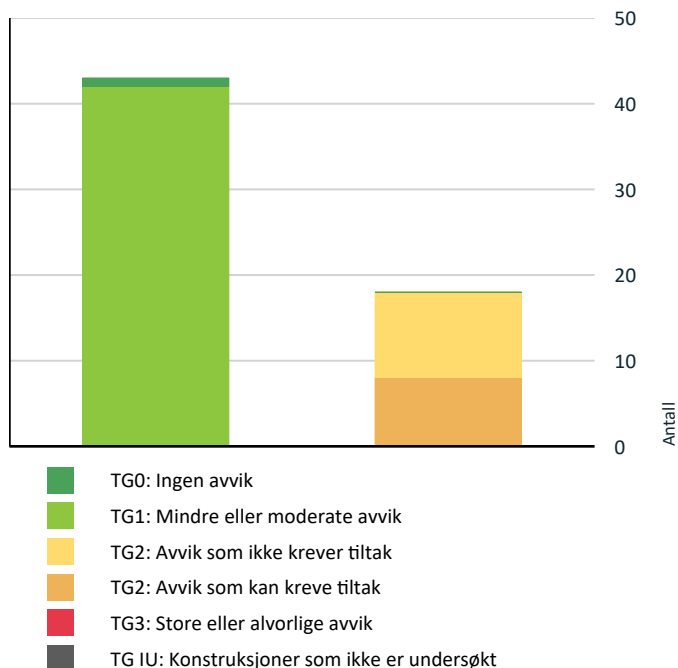
Frittliggende bod

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at oppføring av bod ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å oppføre et bygg som er under 50 m², men tiltaket er meldepliktig. Tiltak må derfor påregnes utført.

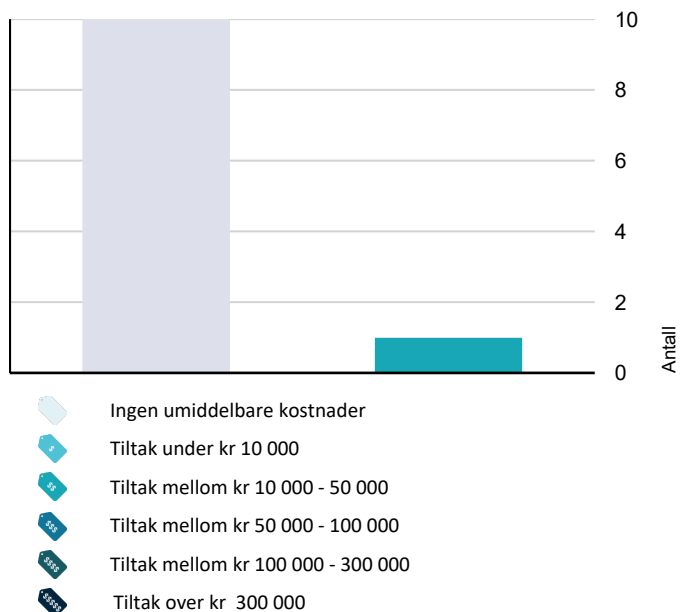
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje til hoveddelen > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje til hoveddelen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje til hoveddelen > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje til hoveddelen > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje til leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller til hoveddelen > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Garasje med overliggende leilighet er tilbygg fra 2013.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. I forbindelse med nytt tilbygg i 2013, ble også taktekkingen, takpapp, slisser og lekter på boligdel fra 1960 skiftet. Arbeid utført i 2013 ble gjort av fagfolk.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere på tak.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. På tilbygg fra 2013 er alle konstruksjoner fra byggeåret. På boligdel med opprinnelse fra 2013 er deler av trekledning fra byggeår/eldre dato. Eier opplyser imidlertid at øvre del av kledning mot sør og mot nord ble skiftet i 2013. Arbeid utført i 2013 ble gjort av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På trekledning fra byggeår/eldre dato, er det observert at det ikke er lufting i nedre kant mot grunnmur. Dette øker faren for fuktskader, samt at det fører til redusert levetid. På trekledning fra 2013 er det observert at det ikke er montert musebånd i nedre kant av konstruksjonen, dette øker faren for angrep av mus/skadedyr. Ellers er det på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Ved utskifting av trekledning bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. På trekledning fra 2013 bør det påregnes å montere musebånd/lusing, dette for å hindre angrep av mus. Selger opplyser imidlertid at det ikke har vært problem med mus i boligen.

Takkonstruksjon/Loft

På boligdel fra 1960 er det takkonstruksjon i plassbygget tre fra byggeår. Det er tilgang til loft fra luke i himling i trappegang. På tilbygg fra 2013 er det takkonstruksjon i prefabrikkerte A- takstoler. Det er tilgang til dette loftet fra luke i gavlvegg ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På takkonstruksjon fra 1960 er det observert noe eldre fuktmerker i undertak, samt at det er tegn til tidligere fukt/kondensmerker ned mot raft. Dette sees i sammenheng med eldre utettheter, samt at loftet tidligere var noe svakt ventilert. På bad i 2. etg. det montert downlights i himling mot kaldt loftet fra 1960, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens i forbindelse med downlights, og det ble ved bruk av fuktmåler ikke målt fukt av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer med isolerglass i PVC- karmer (plast) og vinduer med isolerglass i trekarmer. På bad i 2. etg. er det et vindu av eldre dato. Ellers ble alle vinduer i boligdel fra 1960 skiftet i 2009. I tilbygget er vinduer fra 2013.

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje, og eldre vindu på bad i 2. etg. er i hel og god stand. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass.

Dører

Ytterdører i tre fra 2009 og fra 2013 i tilbygg. Garasjeporten i aluminium er også fra 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved stue i 1. etg. er det en terrasse i tre, fra 2022. I hagen er det også en frittliggende terrasse i tre, fra 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er to balkonger i tre. Den ene balkongen er fra 2009 og den andre balkongen er fra 2013.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på balkonger er litt for lavt iht. dagnes krav, samt at balkonggulv er noe misfarget og slitt. På rekkverk er det også stedvis observert tegn til noe avskalling av maling og fuktskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyden opp til dagens krav, men vedlikehold og rekkverk og gulv bør påregnes utført. Fuktskadet materiale bør påregnes skiftet.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjeller, antatt fra 1960. Takkonstruksjon over trapp er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere/rekkverk i trapp. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å montere håndløper, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater. Det er laminat og fliser på gulv. Det er tapet og malte plater på vegger. Det er også malt plater i tak. Eier opplyser at alle overflater i boligdel fra 1960 er pusset opp og fornyet i perioden 2009 til 2024. I tilbygget er alle overflater fra 2013. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik utover normal elde og slitasje, men noe merker på overflater og hull på vegger må påregnes etter at bilder, møbler og innredning er fjernet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. I boligdel fra 1960 er etasjeskillere fra byggeåret, men eier opplyser at gulv i kjeller og 1. etg. ble rettet opp i 2009. I tilbygget er etasjeskillere fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I 2. etg. i boligdel fra 1960, er det målt høydeforskjell på gulv på ca. 2,8 cm. Dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse på oppføringstidspunktet. Ellers er det i resten av bygget ikke målt høydeforskjell utover hva som kan betraktes som normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i 2. etg. rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilbygg fra 2013 ble oppført med TEK07 som referansenivå, og krav til radonsperre kom ikke før den nye forskriften TEK10.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn med parafinbrenner i stue i 1. etg. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Popen er fra 1960, og vedovnen er av eldre dato. Eier opplyser at tidligere parafintank ble fjernet i 2009, og parafinbrenner i vedovn er såldes ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på soverom mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%. Eier opplyser at kjeller ble innredet med oppholdsrom i 2016. Det opplyses på generelt grunnlag at innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er gjennom hulltaking påvist litt for høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Høy fuktighet i treverk sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen. Et annet avvik som ble observert er oppbygningen/materialvalg som er benyttet i forbindelse med utforing av kjellervegger. Kjellervegger er isolert på innsiden, samt at det er benyttet plast mellom isolasjon og veggplater. Grunnmur skal helst etterisoleres fra yttersiden, og plast skal ikke benyttes. Plast og etterisolering fra innsiden øker faren for kondens med påfølgende fare for fuktskader.

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.

TG 2 Innvendige trapper

I boligdel fra 1960 er det trapper i tre, med teppe på trinn. Trapper er fra byggeår, men de er pusset opp i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper - 2

I leiligheten er det malt trapp i tre, fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

Generell

Bad i kjeller i hoveddelen, sist renover av fagfolk i 2016 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lagt nye gulvfliser i dusjsone i senere tid, dette da det tidligere var lite fall til sluk. Ellers er resten av gulvfliser på 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 servanter og dusjvegger/hjørne.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

KJELLER TIL HOVEDDELEN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

Generell

Bad i 2. etg i hoveddelen, sist renover av fagfolk i 2009 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE TIL HOVEDDELEN > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

Generell

Vaskerom i hoveddelen, sist renoveret av fagfolk i 2013 iflg. selger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

Generell

Bad i leiligheten, fra 2013. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010
Dokumentasjon er fremvist i form av diverse fakturaer.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2009. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Eier opplyser at kjøkkenet ble pusset opp på nytt i 2019. I 2019 ble det blant annet montert nye skapdører, ny benkeplate, samt at det ble skiftet noen hvitevarer. I 2019 ble det også montert en ny kjøkkenøy.

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2009.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2013. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

2. ETASJE TIL LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER TIL HOVEDDELEN > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2016 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE TIL HOVEDDELEN > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp av fagfolk i 2009 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i kjeller. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad og teknisk rom, med korrekt drenering av vann til badegulvet og til rom med sluk. Eier opplyser at alle innvendige vannrør er skiftet i perioden 2009 til 2016. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at alle avløpsrør er skiftet av fagfolk i perioden 2009 til 2016.

! TG 1 Ventilasjon

I boligdel fra 1960 er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger.

! TG 1 Ventilasjon - 2

I leiligheten er det balansert ventilasjon, fra 2013. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

På terrasse er det bygget inn en jacuzzi, denne er fra 2019 iflg. eier. Jacuzzi er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at jacuzzi var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

! TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2009 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Eier opplyser at det ble montert ny pumpemotor i 2019.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller.
Varmtvannsbereder til leiligheten, fra 2013, er plassert på badet.

! TG 1 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.

Det er 3 stk. sikringsskap med automatsikringer i bygget. Hovedsikringsskapet er plassert i teknisk rom i kjeller. Det er også et fordelerskap i garasje, samt at det er et eget sikringsskap med automatsikringer i leiligheten. Eier opplyser at hele EL- anlegget i boligdel fra 1960, er skiftet og oppgradert i perioden 2009 til 2016. EL- anlegget i tilbygget er fra 2013. Alle arbeider utført på EL- anlegget er gjort av fagfolk iflg. eier.

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.
2009 Eier opplyser at hele EL- anlegget i boligdel fra 1960, er skiftet og oppgradert i perioden 2009 til 2016. EL- anlegget i tilbygget er fra 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uholdet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.

! 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.

Det ble montert nye røykvarslere i alle etasjer i 2022. Det er brannslukker i hoveddelen og i leiligheten. Disse er fra 2024.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn på boligdel fra 1960. Tilbygget fra 2013 er oppført over pukk og sprengstein. På tilbygg fra 2013 er det på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning, og grunn og fundamenter på denne bygningsdelen antas derfor å være stabile.

På boligdel fra 1960 er det registrert høydeforskjell på gulv i 2. etg., og dette sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

TG 1 Drenering

Rundt tilbygg fra 2013 er det drenering bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt tilbygget, og drenering fra 2013 antas derfor å ivareta sin funksjon.

TG 1 Drenering - 2

Rundt boligdel fra 1960, er det drenering fra 2010, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen. I 2010 ble det også laget en ny overvannskum i hagen. Eier opplyser at arbeid utført i 2010 er gjort som egeninnsats med bistand av fagkynig.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligdel fra 1960 har grunnmur av antatt pusset betongblokker, samt noe spåresteinbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det meste av grunnmur ligger under terreng og de aller fleste vegger i kjeller er tildekket/innredet med veggplater, dette fører til redusert inspeksjonsmulighet, og grunnmur er således ikke grundig vurdert. Tilbygget fra 2013, er oppført over støpt plate på mark.

På synlige overflater er det på befaringsdagen ikke observert sprekker eller riss av betydning.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2008 iflg. eier.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende bod fra 2022, oppført i tre over støpt plate på mark. Eier opplyser at den ene boden er fullisolert. Det er innlagt strøm i bygget. Det er takteking med takpapp. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. Tilstandsgraden på bygget vurderes derfor til å være TG:1.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig med leilighet.

Ny arealstandard

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)				
Kjeller til hoveddelen	73			73			73
1. etasje til hoveddelen	85	51		136			136
2. etasje til hoveddelen	56			56			56
1. etasje til leilighet.	5			5			5
2. etasje til leilighet	68			68			68
SUM	287	51					338
SUM BRA	338						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller til hoveddelen	Kjellerstue med trapp, Gang, Bad, Toalettrom, 3 soverom, Teknisk rom		
1. etasje til hoveddelen	Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken	Garasje, Bod i garasje, Bod med utvendig tilgang	
2. etasje til hoveddelen	Trappegang, Bad, 2 soverom, Omklæringsrom/kontor		
1. etasje til leilighet.	Gang med trapp		
2. etasje til leilighet	Trapperom, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. Skal oppholdsrom i kjeller bli godkjent for varig opphold må bruksendring søkes og godkjennes hos de lokale bygningsmyndigheter.

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: Det er lagt nytt gulv i dusjsone på bad i kjeller i 2024. Arbeid ble utført av fagmann. I 2022 ble det laget en ny terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje	2 boder	2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at oppføring av bod ikke er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheter. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å oppføre et bygg som er under 50 m², men tiltaket er meldepliktig. Tiltak må derfor påregnes utført.

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: Boden ble oppført 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 med leilighet.	282	56
Frittliggende bod	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2024	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Espen Monrad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	83	101		0	933.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Snøhvits vei 6 og 8							
Hjemmelshaver Monrad Espen							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
970 000	2015	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	05.11.1959		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattests	18.06.1960		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for tilbygg.	13.12.2013		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for tilbygg	27.04.2012		Gjennomgått	6	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HZ1313>

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