

Tilstandsrapport



Enebolig



Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG



LARVIK kommune



gnr. 1045, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1145

Eiendomsverdi ref nr: HU1894

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 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
- 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 ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Løveåsen 79 er bygget i 1976 og har to etasjer.

Planløsningen består av.

1. etasje: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Boder, Bad, 3 Soverom, Garasje, Terrasse med tilkomst fra stuen.

Kjeller: Kjellerstue, Gang, Uinnredet kjellerrom, Kryp kjeller

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i gangen/stuen

Bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Følgende forhold anses som vesentlige avvik og er viktige for ny eier å være kjent med:

- Det er registrert vanninntrengning i kjelleren, med fuktig, skadet og stedvis råttent treverk.
- Det er synlig fjell i kjeller med tilsig av vann inn i etasjen.
- Alle utforede yttervegger, oppforede gulv og innervegger i kjeller må skiftes ut som følge av fukt- og råteskader.
- Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren står foran full oppgradering.
- Terrassen har utskiftingsbehov som følge av råde i bærende konstruksjoner, gulv og rekkverk.
- Det er råteskader i utvendig trepanel på vegg som trenger utbedring
- Bad, vaskerom og kjøkken har behov for oppgradering og utskifting grunnet alder og tilstand.
- Varmekabler på badet fungerer kun på trinn 3 og bør kontrolleres av fagperson.
- Sikring i sikringsskap lar seg ikke tilbakestille og må kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Forholdene må påregnes å medføre betydelige kostnader til utbedring.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har betong/murgulv mot grunnen og grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående trekledning, endeveggen på garasjen er av mur/lettklinker.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak med taktekingen av asfaltapp

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål.

Eneboligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen.

Bolgen har teak hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt, i kjelleren er det en malt dør med glassfelt og sidefelt. Bygningen har en leddport i metall til garasjen.

Til eneboligen er det en 47 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen gir tilkomst til boligens uteareal.

Boligen har en utvendig trapp til inngangsdøren av mur med skiferheller på platting og i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong

Vegg: tapet, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelag konstruksjoner.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i kjelleren oljekamin stuen, sotluken er plassert i kjellerstuen.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Veggene i rom under terreng er foret ut og isolert med 50 mm. Lettklinkerveggene har påmontert svartpapp og er isolert med 50 mm isolasjon, innvendig er det montert trepanel. Gulvet er foret opp med 20 mm isopor og har Huntonitt undergulv med overflate av teppe.

Under boligen er det et areal krypkjeller med synlig fjell. Kryp kjelleren inneholder boligens oljetank som er av glassfiber

Boligen har en ubehandlet tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Innvendig har boligen finèrdører i hovedetasjen og i kjelleren en furu fyllingsdør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen og gir tilkomst til kjøkkenet.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Vaskerommets overflater tilfredsstiller ikke dagens regelverk og forventninger til bruk, ny eier må være forberedt på fullstendig oppgradering av rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaske servant i innredning speil med lysarmatur, høyskap, badekar, dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i.. og det er luft spalte under døren.

I tillegg har baderommet vinduer til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har slukk foran badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: våtrom tapet
Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår.

Ny eier må være forberedt på full oppgradering av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter, forventninger til bruk og fuktbelastning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og vaskerommet, kjøkkenet har innredning med slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum i stål med avrenning.

På kjøkkenet er det oppvaskmaskin og kjøkkenventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: himlingsplater.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil og toalett, det er elektriske panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med luftventil i taket.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler montert gangen, i kjellerstuen og branslukkingsapparatet er plassert i boden

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast
Hovedstoppekranen er montert i taket i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftes spalter i vinduene og

lufteventiler i veggene.

I stuen er det montert en varmepumpe jeg har ingen opplysninger om varmepumpen tilstand eller alder.

Ny eier må forvente at varmepumpen må byttes eller repareres.

Varmtvannstanken i boligen er plassert i det uinnredede kjellerrommet i nær tilknytning til krypkjelleren.

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer, er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i gangen/stuen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen

Det er likevel konstanter at deler av boligen er bygget og fundamentert på fjell, synlig i krypkjeller.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Det er synlig Platon/vorteplast på endeveggen ved kjøkkenet.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten og Terrenget rundt boligen er skrånede og tomtet er på høyeste nivå mot gaten ved garasjen.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene utover det som er synlig i krypkjelleren.

Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1976 og den er plassert i krypkjellere.

Dagtanken er plassert i garasjen.

Det er ikke eget krav regulert i forskrift for mindre oljetanker som ikke er nedgravd. Man har fremdeles en plikt til å unngå forurensing (forurensingsloven). Her er det miljødirektoratet og statsforvalteren som er forurensingsmyndighet.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med

Beskrivelse av eiendommen

radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

El-anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er funnet feil ved sikringer og ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

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.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men på tegningene er det ikke trapp i stuen og det er ikke tegnet rom i kjelleretasjen.

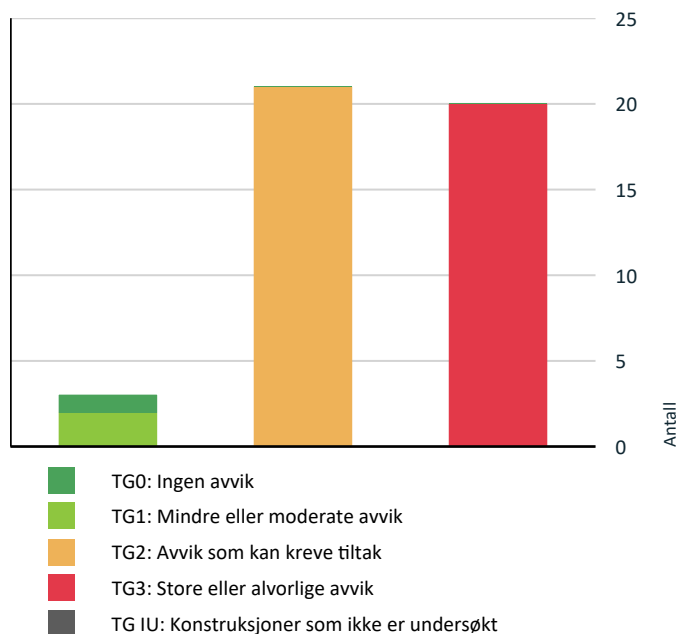
Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ny eier må være oppmerksom på at innredet kjeller og tilkomst via trapp fra stuen er søknadspliktig tiltak. Forholdet må byggemeldes, og det må påregnes tilhørende kostnader i forbindelse med prosjektering, søknad og eventuell oppgradering for å tilfredsstille gjeldende krav.

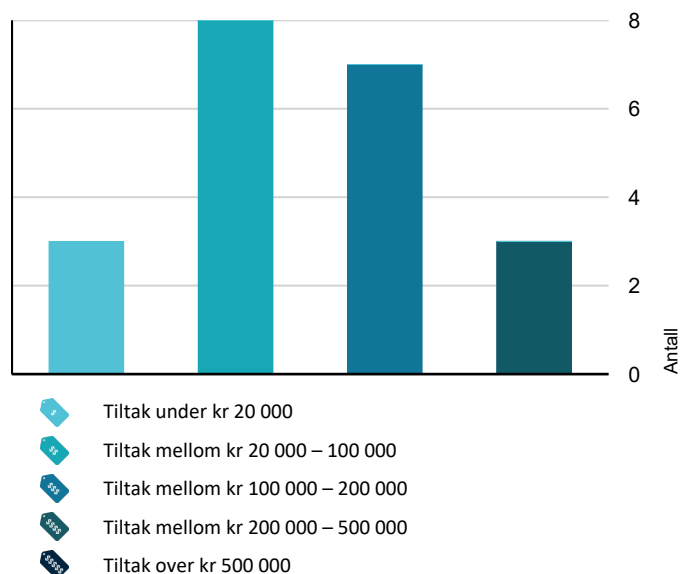
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i kjelleren [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Inngangsdør og terrassedør [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi /matrikkel

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Eneboligen er fra 1976 og ny eier må forvente store utskiftninger og oppgraderinger.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av asfaltapp og undertaket er av trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tekkingen har mosevekst og slitasje som følge av alder. Plastplater over overbygget terrasse er sprukket, og det mangler ett felt.

Forholdene viser aldersrelatert svekkelse og behov for vedlikehold/oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Mose bør fjernes skånsomt, og taket bør kontrolleres for skader. Det anbefales tilstandsvurdering av taktekingen med tanke på fremtidig utskifting. Gjennomføringer og beslag bør kontrolleres samtidig.

Sprukne og manglende plastplater over terrasse bør skiftes ut snarlig for å sikre tett og ønsket løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan mose føre til økt fuktbelastning og raskere nedbrytning av tekkingen, det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader i undertak og konstruksjon, manglende plastplater kan medføre direkte vanninntrengning på terrassen og tilstøtende konstruksjoner, vedlikeholds- og utskiftningskostnader kan øke over tid.



Takteking av papp



Plastplater på terrasseoverbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål.

Stigetrinn til pipe er montert på fremsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er avflassing av plastbelegg på soveromsvindu, som gir redusert overflatebeskyttelse.

Lim og fug ved luftehatt slipper fra beslag, noe som kan redusere tettheten rundt gjennomføringen.

Vannet renner ikke tilfredsstillende ut av takrennen over terrassen, som kan indikere tilstopping eller feil fall.

Nedløp går til rør i bakken, og funksjon på bortledning er ikke dokumentert.

Forholdene innebærer vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

Avflasset plastbelegg bør utbedres eller behandles for å hindre videre nedbrytning.

Luftehatt og beslag bør rengjøres og tettes fagmessig.

Takrenne bør renses og kontrolleres for riktig fall.

Det bør kontrolleres at nedløp og rør i bakken har tilfredsstillende bortledning av vann.

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned fra takflaten.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge inn rundt gjennomføringer og gi lekkasje i takkonstruksjonen, overflatebehandling på vindusblekk kan brytes ned, manglende bortledning av takvann kan føre til fuktbelastning på fasade, grunnmur og kjellekonstruksjonen, vedvarende vannbelastning kan gi økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid.

Særlig risiko for snøras fra takflaten, med fare for skade på personer, biler og eiendom.



Beslag på soveromsvinduet

! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående trekledning.

Endeveggen på garasjen er av mur/lettklinker.

Kledningen er ikke luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader i utvendig trepanel på alle yttervegger, spredt rundt hele boligen. Skadene er hovedsakelig lokalisert:

- i nedkant av kledningen,
- rundt vindus- og dørbeslag,
- i tilhørende listverk.
- platekledning i garasjen.

Videre er det under stuevindu målt 8,6 % fuktighet i gulvlist innvendig, og det er observert sprekkdannelser i innvendig platekledning. Disse forholdene sees i sammenheng med utvendige råteskader og svekket tetting rundt vinduet.

Samlet viser dette betydelig nedbrytning av fasadekonstruksjonen og risiko for videre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tiltak

Skadet kledning og listverk må skiftes ut.

Det bør foretas kontroll av underliggende konstruksjon (vindspærre, stendere og isolasjon) for skjulte råteskader.

Beslag og vannbrett må kontrolleres og eventuelt fornyes.

Hele fasaden må påregnes betydelig oppgradering/rehabilitering.

Konsekvens

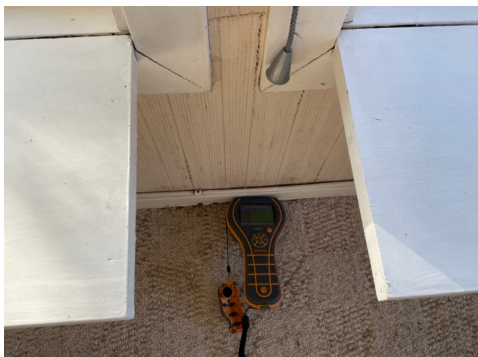
Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskadene utvikle seg videre og spre seg til bærende konstruksjoner, det er risiko for fuktskader i veggoppbygningen, solasjon og bindingsverk kan få redusert funksjon, vedlikeholds- og reparasjonskostnader vil øke betydelig over tid og fgsadens levetid er vesentlig redusert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig råte rundt stuevinduet og i bunnen av utvendig trepanel.

Tilstandsrapport



Innvendig fuktmåling

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler),
Undertak av trepanel

Loftet har tilkomst fra boden via liten uisolert luke.

Loftet er luftet via åpninger og spalte langs langveggen og ventil i endeveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert:

Fuktskjolder i undertaket rundt luftepipen og mål 16 vektprosent fuktighet i treverket.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Muselort i isolasjonen, som indikerer aktivitet fra gnagere.

Fuktskjolder kan tyde på tidligere eller pågående lekkasje eller kondensproblematikk ved gjennomføringen. Spor etter gnagere viser at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig sikret mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Gjennomføring ved luftepipe bør kontrolleres og tettes ved behov.
Undertaket bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger aktiv lekkasje.

Isolasjon med muselort bør fjernes og erstattes der det er forurenset.
Loftet bør sikres mot videre adgang for gnagere (tetting av åpninger).

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eventuell lekkasje føre til fuktskader og råte i takkonstruksjonen, gnagere kan skade isolasjon og dampspærre, det kan oppstå luktproblemer og hygieniske forhold og vedvarende fukt kan redusere konstruksjonens levetid.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Loft



Fuktmåling i trekonstruksjoner rundt luftekanal

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen. Vinduene har toppsving, fastkarm og innadslående toveis åpning. To av soveromsvinduene og kjøkkenvinduet er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- 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 treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik på vinduene:

Punkterte ruter, kondens på glass, i soverom, bad, vaskerom, stue og kjellerstue.

Malingsavflassing både innvendig og utvendig.

Råte i utvendig listverk.

Punktet glass indikerer svikt i isolerglass, og kondens kan være tegn på dårlig ventilasjon eller redusert isoleringsevne. Malingsavflassing og råte viser vedlikeholdsetterslep og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tiltak

Punkterte og kondenserte ruter bør skiftes ut.
Utvendig og innvendig overflatebehandling bør utbedres.
Råteskadet listverk bør skiftes ut og behandles.
Innsetningsdetaljer og beslag bør kontrolleres samtidig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader utvikle seg og spre seg til karm og veggkonstruksjon, isolasjonsevnene reduseres, med økt varmetap og risiko for kondens, videre fuktpåvirkning kan gi økte vedlikeholdskostnader og vinduenes levetid og funksjon vil bli ytterligere redusert.

Ny eier må forvente at vinduer og tilhørende beslag og listverk må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken og vaskeroms vindu

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

I kjelleren er det en malt dør med glassfelt og sidefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi døren ikke lot seg åpne på befaringstidspunktet.

Videre er det registrert:

- Utvendig svelling i dørbladet,
- Svertesopp/misfarging innvendig,
- Råteskader i utføring og listverk innvendig.

Forholdene viser betydelig fuktpåvirkning og funksjonssvikt. Døren vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadede dører må erstattes med nye.

Tiltak

Døren må skiftes ut i sin helhet.
Råteskadet utføring og listverk må fjernes og erstattes.
Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for videre fukt- og råteskader.
Tetting og beslag rundt døråpningen må etableres på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader spre seg til veggkonstruksjonen, fuktinntrengning kan gi ytterligere skade på isolasjon og bindingsverk, døren gir redusert sikkerhet og rømningsmulighet, forholdet kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjeller dør

TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Bygningen har en leddport i metall til garasjen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Avvik

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Garasjeportens elektriske motor ikke fungerte på befaringstidspunktet.
Det er registrert utvendig råte i føring og listverk mot porten.

Manglende funksjon på porten indikerer teknisk svikt eller justeringsbehov. Råteskader i trekonstruksjon viser fuktpåvirkning og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Garasjeporten/motoren bør kontrolleres og repareres.

Råteskadet føring og listverk må skiftes ut, og underliggende konstruksjon kontrolleres for videre skade.

Tetting og beslag rundt porten bør gjennomgås for å hindre ny fuktbelastning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan portens funksjon svikte fullstendig, råteskader kan utvikle seg videre og spre seg til bærende konstruksjon, fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen og gi økte reparasjonskostnader og brukskvalitet reduseres.

Tilstandsrapport



Terrasse dør



Garasjeport

Inngangsdør og terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Inngangsdøren er løs i nedre del i overgangen mellom dørkarm og sidefelt, og beslaget under døren er løst.

Dette indikerer svekket innfesting og behov for justering/utbedring.

Terrassedør:

Døren er slitt, og det er registrert sprekker i utvendig maling og treverk. Glassruten har innvendig kondens, som indikerer punktert isolerglass.

Forholdene skyldes alder og slitasje, og gir redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tiltak

Inngangsdør og sidefelt bør kontrolleres og festes forsvarlig.

Løst beslag bør utbedres eller skiftes.

Terrassedør bør vedlikeholdes utvendig, og skadet treverk må behandles.

Punktert glass bør skiftes ut.

Tetting rundt karm og beslag bør kontrolleres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til råteskader, isolasjonsevnen reduseres med økt varmetap, løse beslag kan gi ytterligere bevegelse og skade, dørenes levetid og funksjon vil bli redusert, forholdet kan påvirke verdi og bokomfort.



Inngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til eneboligen er det en 47 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen gir tilkomst til boligens uteareal.

Terrassen er overbygget på 4 kvm av arealet utenfor stuen og på 9 kvm av arealet på endeveggen ved garasjen. (defekte plas plater)

Gulvet på balkongen er av trepanel, terrassen har rekkverk med liggende trepanel og flat hånd løper.

Rekkverkshøyden er 0,89 m.

Terrassen er opplagret på fjell, og tresøyler på fundamenter av mur.

Terrasse og opplagring står foran full oppgradering pga råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Avvik

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert betydelige råteskader i rekkverk, terrassebord og søyler/opplagring.

Råteskader i bærende og stabiliserende konstruksjoner innebærer svekket styrke og redusert sikkerhet. Forholdet vurderes som omfattende.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Tiltak

Råteskadede terrassebord, rekkverk og søyler må skiftes ut.
Hele bærekonstruksjonen bør kontrolleres av fagkyndig.
Det må vurderes om opplagring og fundamentering må forsterkes eller bygges opp på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan bæreevnen reduseres ytterligere, det er risiko for konstruksjonssvikt og personskade, skadene kan utvikle seg raskt ved videre

Forholdet har både sikkerhetsmessig og økonomisk betydning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasse med tilkomst fra stuen

! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp til inngangsdøren av mur med skiferheller på platting og i trinn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi trappen har sunket i terrenget, og tilhørende takkonstruksjon og rekkverk fremstår hengende uten tilstrekkelig understøttelse.

Forholdet indikerer setninger i grunnen og svekket fundamentering/opplagring.

Konstruksjonen fremstår med behov for full oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Tiltak

Trappen må utbedres

Fundamentering og opplagring må kontrolleres og etableres på nytt.

Takkonstruksjon og rekkverk må forankres og understøttes forskriftsmessig.

Det bør vurderes om terrengforhold og drenering bidrar til setninger.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan videre setninger føre til ytterligere deformasjon, takkonstruksjon og rekkverk kan løsne eller kollapse og forholdet har tydelig estetisk og sikkerhetsmessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp ved inngangsparti

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong

Vegg: tapet, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

- Store skader i vegg og gulvoverflater i kjelleren etter fuktopptrekk og råte.

- Sprekk og svertesopp på platekledning og gulvlistor under stuevinduerne.

- Synlige spikre i himlingsplater i stuen som har svertet.

Fuktopptrekk i rom under terreng indikerer utilstrekkelig fuktsikring/drenering. Råteskader og svertesopp er klare tegn på fuktproblematikk. Svertede spikre i himling kan være tegn på kondens eller høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak

Skadede overflater og råteskadet materiale må fjernes og erstattes.

Årsak til fuktopptrekk må avklares (drenering, terrengfall, manglende fuktsperre).

Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for skjulte skader.

Ventilasjon og inneklimate bør vurderes.

Det kan være behov for omfattende rehabilitering av berørte konstruksjoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktskader utvikle seg videre og svekke konstruksjonen, det er risiko for muggvekst og dårlig inneklimate, råteskader kan spre seg til bærende konstruksjoner, kostnadene kan øke betydelig ved utsettelse.

Forholdet har både bygningsmessig og helsemessig betydning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt og råte i trepanel i kjeller



Avvik på gulvlist og vegg under stuevinduer

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong/murgulv
Jeg har målt 30 mm nivåforskjell fra gangen til kjellerstuen.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert vann på betonggulvet i kjelleren på befaringstidspunktet.

Synlig vann i rom under terreng indikerer pågående fuktinntrengning eller utilstrekkelig drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Berørte konstruksjoner må fjernes tørkes og kontrolleres for skade.
Årsak til vanninntrengning må avklares umiddelbart (drenering, terrengfall, kapillært oppsug, lekkasje).
Drenering og fuktsikring mot grunnen bør kontrolleres og fornyes.

Det kan være behov for utvendige terrengtiltak.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil inneklimate bli dårlig og helseskadelig, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, reparasjonskostnadene kan øke betydelig ved videre skadeutvikling.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig oppfølging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Murgulv i kjelleren

TG 1 Etasjeskille / bjelkelag

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelag konstruksjoner og det er betong/murgulv mot grunnen

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i bejelkelagskonstruksjonen, fra gangen til hjørnet ved terrassedøren.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.



Overflater i stuen

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i kjelleren oljekamin stuen, sotluken er plassert i kjellerstuen. Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss i brannmuren i kjellerstuen.

Riss i brannmur kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller uttørking av puss. Selv mindre riss kan svekke brannmotstanden dersom de går gjennom pusslag eller murverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Riss bør undersøkes for å avklare om de er overfladiske (pussriss) eller går inn i murverket.

Eventuelle gjennomgående sprekker bør utbedres med egnet reparasjonsmørtel.

Dersom ildsted er tilknyttet brannmuren, bør fagkyndig vurdere brannsikkerheten.

Følge med på eventuell videre sprekkutvikling.

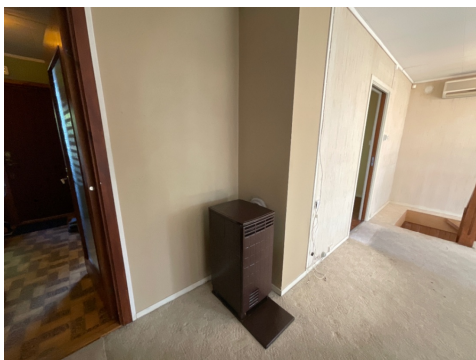
Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp: kan riss utvikle seg videre ved bevegelser i konstruksjonen brannmotstanden kan reduseres dersom sprekken er gjennomgående

Det er ikke påvist akutt fare, men forholdet bør kontrolleres og utbedres ved behov.



Vedovn, pipe og feieluke i kjellerstue



Oljekamin i gangen/stuen i hovedetasjen

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene i rom under terreng er foret ut og isolert med 50 mm. Lettklinkerveggene har påmontert svartpapp og er isolert med 50 mm isolasjon, innvendig er det montert trepanel.

Gulvet er foret opp med 20 mm isopor og har Huntonitt undergulv med overflate av teppe.

Hulltakingene er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det på befaringsstidspunktet ble registrert:

100 vektprosent fuktighet i uforet innervegg mot gaten.

Synlig vann på betonggulvet i kjelleren.

Store skader i vegg- og gulvoverflater etter fuktopptrekk og råte.

Synlig vann i rom under terreng indikerer pågående fuktinntrengning, og kan skyldes utilstrekkelig drenering, mangelfull fuktsikring eller terrengforhold som leder vann mot konstruksjonen.

Skader i overflater og råte viser at fuktbelastningen har pågått over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Ny eier må vite om at alle organiske materialer i rom under terreng må erstattes og dette må sees i sammenheng med drenering utvendig fuktsikring og synlig fjell i krypkjeller

Innvendig kjellervegg er bygget direkte på Betonggulv mot mark og har ikke tilfredsstillende kapillærbrytende sjikt. Dette medfører at treverket trekker fuktighet fra betongoverflaten det er også synlig fukt på betonggulvet i entréen i kjelleren

Tiltak

Årsak til vanninntrengning må avklares umiddelbart.

Drenering, utvendig fuktsikring og terrengfall må kontrolleres og eventuelt fornyes.

Skadede konstruksjoner og overflater må rives og bygges opp på nytt etter uttørking.

Det bør gjennomføres fagkyndig vurdering av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan råte og mugg utvikle seg videre, det kan oppstå helsemessige utfordringer knyttet til innneklima, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, reparasjonskostnader kan øke betydelig, og rommet vil ikke være egnet for varig opphold slik det fremstår i dag.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig oppfølging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hulking i utfore kjellervegg 9. mars 2026



Hulltaking i oppforet kjellergulv 9. mars 2026

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under boligen er det et areal krypkjeller med synlig fjell, arealet er cirka 35 m² med takhøyde fra 50 cm og opp til 2,3 m. Dette arealet er ikke medregnet i boligens BRA. Krypkjelleren inneholder boligens oljetank som er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist:

Synlig vann i krypkjelleren, og tydelige tegn på vanninnsig.

Synlig vann i krypkjeller indikerer alvorlig fuktbelastning og utilstrekkelig drenering, terrengfall eller manglende fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak

Årsak til vanninnsig må avklares umiddelbart.

Drenering, terrengfall og bortledning av takvann må kontrolleres og eventuelt utbedres.

Eventuell ventilasjon i krypkjeller må vurderes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan bjelkelag og bunnsviller få råteskader, det kan oppstå muggvekst og dårlig innneklima i boligen, bæreevnen i konstruksjonen kan svekkes og reparasjonskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som alvorlig og har både konstruksjonsmessig og helsemessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller



Synlig vann inn på fjell i krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en ubehandlet tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående firkantede spiler med håndløper på veggen, det er teppet i trinnene.

Minste gangbredde er 75cm

Frihøyde er 186cm

Åpning mellom stående spiler i rekkverk og opptrinn er 12 cm

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er registrert fuktopptrekk i treverket i nedre del av trappen, med svertet/mørkfarget treverk.

Jeg har målt 100 vektprosent fuktighet i trappevange.

Fuktopptrekk indikerer fuktbelastning fra underliggende konstruksjon svertet treverk er tegn på begynnende fuktskade.

Trappens bredde er målt til 0,76 m, som er smalere enn det som normalt anbefales etter dagens standard og 1997 forskriften 0,8 m, for komfort og sikker ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Årsak til fuktopptrekk må avklares umiddelbart (kapillært opptrekk fra betong, lekkasje, manglende fuktsperre).

Fuktskadet trappevange og tilstøtende konstruksjon må kontrolleres og sannsynligvis skiftes ut.

Underliggende gulv- og veggkonstruksjon bør undersøkes for videre fukt- og råteskader.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det utvikles råteskader i bærende deler av trappen, trappens bæreevne og sikkerhet kan svekkes, det kan oppstå mugg og dårlig inneklima og skadene kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.



Innvendig trapp



Fuktmåling i trappevange

TG 2 Innvendige dører i hovedetasjen

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører i hovedetasjen, døren fra gangen til entreen har stort glassfelt, dørene til badrom og soverom er malt på den ene siden

Det er skyvedør fra stuen og inn på kjøkkenet
Karmer og listverk og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Døren mellom gang og entré subber på dørterskelen, noe som indikerer skjevhet, justeringsbehov eller bevegelse i konstruksjonen.

Dørkarmer er oppskrapet og har tydelig bruksslitasje.

Innvendig maling og «speil» på soveromsdører har løsnet/flasset.

Forholdene viser slitasje og redusert funksjon, samt behov for vedlikehold og justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak

Døren bør justeres eller tilpasses terskelnivået.

Skadde karmer og dørblad bør sparkles, slipes og males, eventuelt skiftes ved behov.

Løse speil og malingsavflassing bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan døren få økt slitasje og redusert funksjon over tid, videre bevegelse kan føre til større skader på dørblad og karmer, estetisk standard og verdi reduseres, brukskomfort påvirkes.

Tilstandsrapport



Soveromsdører

TG 3 Innvendige dører i kjelleren

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader i karm, terskel og tilstøtende listverk på innvendig dør i kjelleren.

Råte indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak

Dør, karm og skadet listverk må skiftes ut i sin helhet.

Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for videre råte- og fuktskader.

Årsak til fuktpåvirkning må avklares og utbedres før ny dør monteres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskader utvikle seg videre i vegg- og gulvkonstruksjon, og reparasjonskostnadene kan øke betydelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør fra entreen til kjellerstue

VÅTROM

HOVED ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har tilkomst fra entreen og gir tilkomst til kjøkkenet.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Jeg minner spesielt om at vaskerommet er fra byggeår og utført uten sluk i gulv og tett vinylbelegg. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller annet vannførende utstyr, da utilsiktet vann ikke ledes kontrollert til avløp.

Etter dagens krav (TEK17) skal rom med vanninstallasjoner som kan medføre lekkasje normalt ha sluk og vanntett gulv med fall mot sluk. Utførelsen tilfredsstiller dermed ikke dagens forskriftsnivå.

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring (automatisk vannstopp) som et minimumstiltak. Ved oppgradering bør etablering av sluk og forskriftsmessig våtromsutførelse vurderes.

Vaskerommets overflater tilfredsstiller ikke dagens regelverk og forventninger til bruk, ny eier må være forberedt på fullstendig oppgradering av rommet.



Vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater og veggene har tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er målt 26 % fuktighet i gulvlisten på vaskerommet.

Fuktverdier over ca. 20 vektprosent i treverk indikerer høy fuktbelastning og risiko for råteskade. Målt verdi viser at konstruksjonen er utsatt for betydelig fuktpåvirkning fra lekkasjen i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Årsak til fukt må avklares umiddelbart.

Fuktbelastet materiale må tørkes og kontrolleres for råte.

Skadet listverk og eventuelt tilstøtende konstruksjon må skiftes ut.

Rommets tettesjikt og rørinstallasjoner bør undersøkes nærmere.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det utvikles råteskader i bunnsvill og veggkonstruksjon,

det kan oppstå muggvekst og dårlig innneklima og skadene kan spre seg og gi betydelige reparasjonskostnader.



26,4 % fuktighet i gulvlist på vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0 cm

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 cm

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Gulvet har vinylbelegg og det er målt 0 fall mot sluk (gulvet er flatt). Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved dørterskel er 0 mm.

Våtrom skal ha tilfredsstillende fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel for å hindre at vann renner ut av rommet. Når gulvet er flatt og uten oppkant, vil lekkasjevann kunne renne til tilstøtende rom.

Rommet har ingen varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak

Gulvkonstruksjonen må bygges om med korrekt fall (min. 1:100 i våtsone).

Det må etableres tilstrekkelig høydeforskjell/oppkant ved dørterskel.

Tettesjikt/membran bør vurderes for utskifting samtidig.

Det bør vurderes installasjon av varmekilde for bedre uttørking.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil lekkasjevann kunne renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner, det er høy risiko for skjulte fuktskader i gulv og vegger, våtrommets funksjon er ikke tilfredsstillende og reparasjonskostnader kan bli betydelige ved vannskade.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk og ikke noen form for tettesjikt på gulvet på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi vaskerommet er utført uten sluk i gulv. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller annet vannførende utstyr, da utilsiktet vann ikke ledes kontrollert til avløp.

Etter dagens krav (TEK17) skal rom med vanninstallasjoner som kan medføre lekkasje normalt ha sluk og vanntett gulv med fall mot sluk. Utførelsen tilfredsstillende dermed ikke dagens forskriftsnivå.

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring (automatisk vannstopp) som et minimumstiltak. Ved oppgradering bør etablering av sluk og forskriftsmessig våtromsutførelse vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Belegget må utbedres eller skiftes for å gjenopprette tett sjikt, og sluk monteres i vaskerommet.

I forbindelse med utbedring bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktighet/skader.

Konsekvens

Vinylbelegget fungerer som rommets membran. Det er risiko for at vann fra vask og søl trenger ned i undergulvet, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte og oppsvulming i etasjeskiller/underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulvoverflate på vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert lekkasje fra avløpet til vaskekar på vaskerommet.

Pågående lekkasje fra avløpsinstallasjon innebærer funksjonssvikt og gir direkte risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Avløpet må utbedres eller skiftes ut umiddelbart.

Rørkoblinger og pakninger må kontrolleres og monteres fagmessig.

Gulv og vegg rundt lekkasjepunktet bør kontrolleres for fuktskader.

Eventuelt fuktskadet materiale må tørkes og erstattes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå råte- og muggskader, fukt kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner, skadene kan spre seg og bli kostbare å utbedre, inneklimaet kan påvirkes negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vaskekar

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenveggen, i tilliggende konstruksjon og påvist 29 vektprosent fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er foretatt hulltaking i konstruksjonen, og det er påvist avvik i oppbygningen.

Påviste avvik etter hulltaking innebærer at konstruksjonen ikke er utført eller fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tiltak

Årsak til avviket må avklares før ny oppbygging.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det utvikles eller forverres skjulte fuktskader, bunnsvill og bærende konstruksjon kan svekkes, det kan oppstå muggvekst og dårlig inneklima og reparasjonskostnader kan øke betydelig over tid.



Hulltaking i kjøkken vegg 9. mars 2026

Tilstandsrapport

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaske servant i innredning speil med lysarmatur, høyskap, badekar, dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i.. og det er luften spaltes under døren.

I tillegg har baderommet vinduer til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har slukk foran badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: våtrom tapet

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår.

Ny eier må være forberedt på full oppgradering av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter, forventninger til bruk og fuktbelastning.



Baderom

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tapetskjøter har løsnet, og tapeten har løsnet i nedre del av vegg.

Sponplater er synlige i veggkonstruksjonen, noe som indikerer mangelfull fuktbeskyttelse i våtsone.

Vinduer over badekar har avflassing og tydelig fuktpåvirkning.

Det er registrert svertesopp i hjørne på yttervegg og på vegg over badekaret.

Forholdene viser pågående eller tidligere fuktbelastning, og veggoppbygningen fremstår ikke som egnet for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tiltak

Veggoverflater i våtsone må bygges opp på nytt med godkjent tettesjikt/membran.

Eventuell underliggende fuktskade i konstruksjonen må undersøkes og utbedres.

Vindusdetaljer i våtsone må fuktsikres eller bygges om.

Det må påregnes full rehabilitering av våtrommets veggkonstruksjon.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen og gi råteskader, muggvekst kan forverres og påvirke innneklima og helse, skadeomfang og kostnader vil øke over tid, våtrommet oppfyller ikke forventet funksjon og sikkerhet mot fuktskader.



Vindu og overflater over badekar

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30 mm på 2 m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Gulvbelegget har stor sprekke i den sveisede skjøten midt på gulvet. Oppkant mot dørterskel er sprukket opp.

Rekvirent opplyser at varmekablene kun fungerer på trinn tre, og at de ikke har vært brukt de siste årene grunnet usikkerhet rundt funksjonen.

Sprekk i sveiset skjøt og oppkant innebærer at gulvbeleggets funksjon som tettesjikt/membran er svekket. Dette gir direkte risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Redusert funksjon på varmekabler indikerer teknisk svikt og nedsatt uttørkingsevne i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tiltak

Gulvbelegget må skiftes ut, inkludert oppkant og tettesjikt. Underliggende konstruksjon må kontrolleres for fuktskader. Varmekabler må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person, og det må vurderes om de må skiftes. Det bør vurderes full rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann trenge ned i konstruksjonen og gi råte- og muggskader, fuktskader kan utvikle seg skjult under gulvet, manglende gulvvarme gir redusert uttørking og økt fuktrisiko, og reparasjonskostnader kan øke betydelig over tid.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i vinylbelegg

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist at våtrommet ikke har tilfredsstillende membran/tettesjikt. Membranens hovedfunksjon er å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjon. Mangelfull eller utilstrekkelig membran innebærer høy risiko for fuktskader. Mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tiltak

Våtrommet må rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt/membran. Underliggende konstruksjon må kontrolleres for fuktskader. Sluk, gjennomføringer og oppkanter må etableres i henhold til gjeldende krav. Det må påregnes full oppgradering av våtrommet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann trenge inn i konstruksjonen og gi råte- og muggskader, det kan oppstå skjulte skader i bærende konstruksjon, innklima kan påvirkes negativt, og reparasjonskostnader kan bli betydelige over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk på badetrom

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi

Dusjkabinettet har rust i nedre del og fremstår med betydelig slitasje. Oppheng til dusjhode passer ikke til holderen, noe som gir redusert funksjon.

Badekaret har avskalling i overflaten og rustflekk.

Forholdene viser aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er ikke påvist lekkasje fra utstyret, men tilstanden er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Dusjkabinett bør skiftes ut, dusjhode og holder bør tilpasses eller byttes. Badekar kan repareres med emaljereparasjon, men utskifting bør vurderes ved videre rustutvikling.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan rust føre til utvikling av hull og lekkasje over tid, funksjon og brukskvalitet reduseres, det kan oppstå økt fuktbelastning i rommet ved lekkasje, sanitærutstyrets levetid er begrenset.

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og utskiftningsmodent, men uten påvist konstruksjonsskade per i dag.

Tilstandsrapport



Rust på dusjkabinett

HOVED ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom ventil i taket og luftte spalte under døren og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > BAD

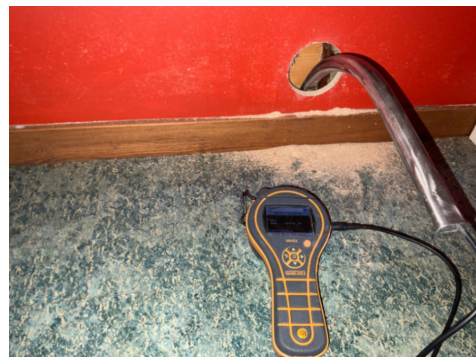
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i boden, i tilliggende konstruksjon, uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking mot baderom 9. mars 2026

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og vaskerommet, kjøkkenet har innredning med slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum i stål med avrenning.

På kjøkkenet er det oppvaskmaskin og kjøkkenventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Drypplekkasje fra avløp i benkeskapet.

Benkeskapet har store fuktskader med svertesopp og råte.

Skade har spredt seg i vegg til vaskerom.

Fineren har løsnet i nedkant på grunn av fuktighet.

Betydelig slitasje på hele kjøkkeninnredningen.

Laminaten på benkeplaten har sluppet fra underlaget.

Pågående lekkasje kombinert med råte og mugg viser funksjonssvikt og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Avløpet må utbedres umiddelbart og skadet kjøkkeninnredning må rives og skiftes ut.

Underliggende konstruksjon må kontrolleres for skjulte fuktskader.

Det bør vurderes helhetlig oppgradering av kjøkkenet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan råteskader utvikle seg videre i gulv og veggkonstruksjon, skadene kan spre seg til tilstøtende rom (vaskerom), kostnadene vil øke betydelig ved videre utsettelse.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken

HOVED ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator lar seg ikke funksjon teste fordi sikringen til kjøkkenet ikke lar seg tilbakestille.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Sikringen til kjøkkenet lar seg ikke tilbakestille.

Kjøkkenviften er ikke funksjonstestet som følge av dette.

En sikring som ikke kan tilbakestilles indikerer mulig feil i det elektriske anlegget eller tilkoblet utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det må foretas snarlig kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Feil på kurs eller tilkoblet utstyr må utbedres før videre bruk.

Kjøkkenviften må funksjonstestes etter utbedring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge fare for varmgang eller brann, kjøkkenets ventilasjon vil ikke fungere tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator

SPESIALROM

HOVED ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil og toalett, det er elektriske panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er målt 22 vektprosent fuktighet i gulvoverflaten i sprekken i vinylbelegget.

Toalettrommet har ingen luftespalte under dør og ingen mekanisk avtrekk.

Det er skrapet og skader i toalettet, samt avflassing på speil.

Tapeten har løsnet i skjøt på veggen.

Den elektriske panelovnen har rustet på overflaten.

Fuktverdi på 22 vektprosent i trebasert materiale indikerer høy fuktbelastning og risiko for råteskade. Kombinasjonen av sprekk i gulvbelegg og manglende ventilasjon øker risikoen for videre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tiltak

Årsak til fukt må avklares og utbedres.

Sprekk i vinylbelegg må repareres eller gulvbelegg skiftes ut.

Det bør etableres ventilasjon (mekanisk avtrekk eller luftespalte).

Fuktpåvirket materiale må kontrolleres for råte og eventuelt skiftes.

Overflater bør utbedres etter at fuktproblem er løst.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det utvikles råte- og muggskader, innneklimaet kan forringes og reparasjonskostnader kan øke over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom



Fuktmåling i gulvverflate

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.

Vannledningen er besiktiget i kjelleren hvor også hovedstoppekranen er montert i taket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast

Avløpsrørene er besiktiget i kjelleren

Forventet brukstid plast og støpejern 40-50 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Lekkasje fra vaskekar på vaskerommet.

Drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Pågående lekkasje fra avløpsinstallasjoner innebærer funksjonssvikt og medfører direkte risiko for fuktskader i gulv, vegg og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Tiltak

Avløpsrør og koblinger må utbedres eller skiftes ut umiddelbart av fagkyndig.

Områder som har vært utsatt for lekkasje må kontrolleres for fuktskader og råte.

Eventuelle fuktskadede materialer må tørkes og erstattes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå råte- og muggskader i konstruksjonen, lekkasjen kan forårsake skjulte skader i gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Lekasje under kjøkkenvask

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftes spalter i vinduene og lufteventiler i veggene.



Luftventiler i vegg i kjeller

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I stuen er det montert en varmepumpe jeg har ingen opplysninger om varmepumpen tilstand eller alder.

Ny eier må forvente at varmepumpen må byttes eller repareres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger opplysninger om:
Installasjonsår
Servicehistorikk
Tilstand eller funksjon

Når alder og vedlikehold ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet rundt restlevetid og funksjon. Varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 10–15 år, avhengig av type og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Funksjonstest og kontroll bør utføres av kvalifisert fagperson.
Regelmessig service bør etableres dersom dette ikke er gjort.

Konsekvens

Behov for utskifting
Usikker restlevetid
Økt risiko for driftsstans
Uforutsette kostnader

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken i boligen er plassert i det uinnredede kjellerrommet i nær tilknytning til krypkjelleren.

Varmtvannstanken er tilkoblet kobberør, fast tilkobling med strøm og det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen er eldre en 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank i uinnredet kjellerrom

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.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer, er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i gangen/stuen

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.

1976 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

Men kan opplyse om at sikringene er byttet etter byggeår men det er ingen informasjon om hvilket årstall utskiftningen er utført.

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

Nei

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

Ukjent

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?

Ja Sikring nummer 7 lar seg ikke tilbake stille.

Kjøkkenet har ikke strøm på befaringsdagen.

Rekvirent opplyser om at sikringen til ute eller i garasjen løser ut når man betjener garasjeport på lyset i garasjen samtidig.

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? Sjekke 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 Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

Sikring nummer syv lar seg ikke sette i posisjon, ledning til taklys på soverom er ikke skjermet eller tilkoblet lampe.

Rekvirent opplyser om at sikringen går når garasjeporten betjenes samtidig som lys i garasjen er på

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.



Sikringsskap i entreen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen

.

Det er likevel konstanter at deler av boligen er bygget og fundamentert på fjell, synlig i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Fundamentering på fjell i krypkjeller

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Det er synlig Platon/vorteplast på endeveggen ved kjøkkenet.

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.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Synlig vann på fjell i krypkjeller

Synlig vann og fuktskade på gulv i kjeller

Målt 100 vektprosent fuktighet i utforet vegg i kjeller

Fuktskade utforing på vegg.

Målt 100 vektprosent fuktighet indikerer mettet konstruksjon og pågående fuktskade. Synlig vann i krypkjeller og kjeller viser utilstrekkelig drenering og/eller svikt i utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tiltak

Utvendig drenering må og utbedres/fornyes.

Utvendig fuktsikring av grunnmur må kontrolleres og oppgraderes.

Fuktskadede konstruksjoner (utforing på vegg og oppføring på gulv) må rives og fjernes.

Tørking og sanering av eventuelle mugg- og råteskader må gjennomføres.

Videre oppbygging bør utføres med fuktsikre løsninger tilpasset rom under terreng.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil fuktskader og råte utvikle seg videre, det kan oppstå omfattende muggvekst og helsebelastende innneklima, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, skadene kan bli betydelig mer kostbare å utbedre

Forholdet vurderes som alvorlig og krever omfattende utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig knotteplast på grunnmur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er registrert saltutslag på innsiden av lecavegg.

Det er løs puss og riss i murpuss på utsiden.

Saltutslag (hvitt pulveraktig belegg) indikerer fukttransport gjennom murverket. Løs puss og riss utvendig kan skyldes fuktbelastning, frostpåvirkning eller naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Undersøke årsak til fukttransport (drenering, terrengfall, overflatevann).

Utbedre riss og løs puss utvendig.

Vurdere overflatebehandling/pussreparasjon etter at fuktforholdene er avklart.

Følge med på utvikling av riss og fuktutslag.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktbelastningen øke, puss kan løsne ytterligere, frostskaader kan utvikle seg.



Riss utvendig på murpuss

Tilstandsrapport



Saltutslag på grunnmur innvendig

TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten og Terrenget rundt boligen er skrånede og tomtet er på høyeste nivå mot gaten ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terrenghold rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter

Terrenget faller inn mot garasjeveggen og krypkjelleren.
Det er registrert stående vann utenfor kjellerdøren.

Terrenghold som heller mot bygning gir økt vannbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Stående vann indikerer utilstrekkelig bortledning av overflatevann og øker risikoen for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengholdjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengholdrenering på eiendommen.

Tiltak

Det må sørges for at terrengholdoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Terrengholdjusteringen må sees i sammenheng med utbedring av forsikring og drenering.

Konsekvens

Overvann/Terrenghold: flatt skrånende terreng overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenghold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene utover det som er synlig i krypkjelleren.

Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det finnes ingen papirer eller info om rørene som går fra huset og ut til gata. Jeg legger derfor til grunn at rørene er like gamle som huset. Det betyr at rørene har blitt brukt opp mer enn halvparten av den tiden de er laget for å vare.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.
Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.
Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

Ny eier må vite om at vann og avløpsrør er fra byggeår og utbedringer i fremtiden må forventes.

Tilstandsrapport



Synlige vann og avløpsledninger i krypkjeller

Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1976 og den er plassert i krypkjellere.
Dagtanken er plassert i garasjen.

Det er ikke eget krav regulert i forskrift for mindre oljetanker som ikke er nedgravd. Man har fremdeles en plikt til å unngå forurensning (forurensingsloven). Her er det miljødirektoratet og statsforvalteren som er forurensingsmyndighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring rundt oljetanken
Tanken er plassert innenfor vegger av Leca.

Eventuell lekkasje vil kunne renne direkte ut i kjellerkonstruksjonen.

Oljetank i bruk skal ha tilfredsstillende oppsamling eller annen form for lekkasjesikring. Når dette ikke er dokumentert eller synlig tilstede, foreligger det økt risiko ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Tiltak

Det bør etableres forskriftsmessig lekkasjesikring/opsamlingskar.
Alternativt bør det vurderes sanering av oljetank dersom den ikke er nødvendig.
Tankens alder og tilstand bør dokumenteres og vurderes av fagkyndig.
Kontrollere om kommunen har pålegg knyttet til oljetank i kjeller.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan en eventuell lekkasje føre til oljesøl i kjellerkonstruksjonen, det kan oppstå omfattende forurensning, opprydding kan bli kostbar og eier kan bli økonomisk ansvarlig for miljøskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oljetank i krypkjeller

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

El-anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er funnet feil ved sikringer og ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpning i rekkverk 12 cm opptrinn 15 cm

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på terrassen bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Innvendig trapp bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Boligen har røykvarsler montert gangen, i kjellerstuen og branslukkingsapparatet er plassert i boden

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

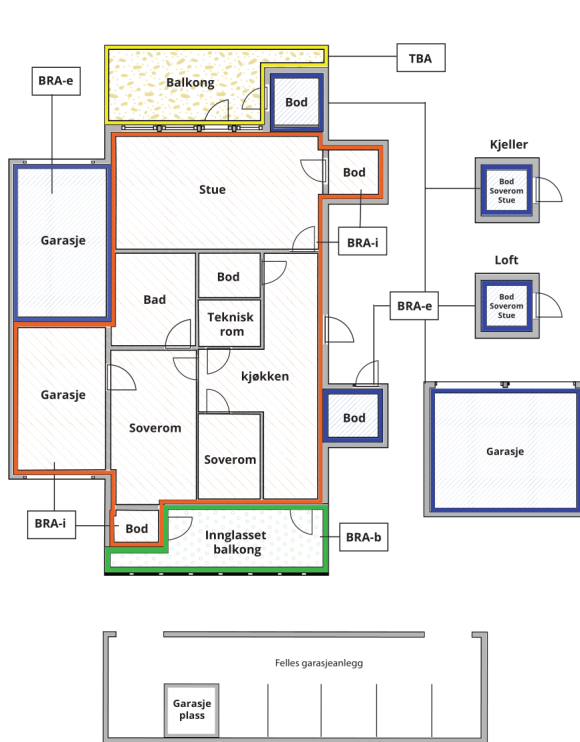
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved etasje	113	26		139	47
Kjeller	68			68	
Loft					
Krypkjeller					
SUM	181	26			47
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Entré, bod 1, toalettrom, vaskerom, gang, stue m/trapp, kjøkken, bod 2, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, gang, uinnredet kjellerrom		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Hovedetasje:

Entre: 4 m2
Bod 1: 2,7 m2
Toalettrom: 1,5 m2
Vaskerom: 5,1 m2
Gang: 11,9 m2
Stue m/trapp: 35,9 m2
Kjøkken: 10,2 m2
Bod 2: 4 m2
Soverom 1: 7 m2
Soverom 2: 11,1 m2
Soverom 3: 10 m2
Baderom: 4,6 m2

Terrasse: 46,7 m2 (TBA)

Kjeller:

Kjellerstue m/trapp: 32,1 m2
Gang: 16,5 m2
Uinnredet kjellerrom: 17,4 m2

Krypkjeller: Kryperom, Arealet med fjell er ikke medregnet i boligens BRA. Arealet med fjell har takhøyde fra 0,5 til 2,2 m og er ca. 40 kvm. (Boligens oljetank er plassert i dette arealet.)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong
Vegg: tapet, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:
Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren, oljekaminen i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men på tegningene er det ikke trapp i stuen og det er ikke tegnet rom i kjelleretasjen.

Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ny eier må være oppmerksom på at innredet kjeller og tilkomst via trapp fra stuen er søknadspliktig tiltak. Forholdet må byggemeldes, og det må påregnes tilhørende kostnader i forbindelse med prosjektering, søknad og eventuell oppgradering for å tilfredsstille gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Tone Bente Hansen Bergman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1045	89		0	1036.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løveåsen 79

Hjemmelshaver

Børresen Terje Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løveåsen 79 ligger på Løve med ca. 400 meter til offentlig transport og 700 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Løveåsen

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt med mye beplantning, oppkjørselen er asfaltert og gangveien er hellelagt.

Tinglyste/andre forhold

27.10.1981 Bestemmelse om bebyggelse RETTIGHETSHAVER: Knr:3909 Gnr:1044 Bnr:154
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Boligen selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.03.2026	Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Oppmåling/skisser	09.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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