

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Glassverksgata 22, 3150 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 gnr. 140, bnr. 786

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 18.08.2024

Oppdragsnr.: 21248-1382

Referansenummer: TI2028

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller, opprinnelig oppført i 1856, men har blitt oppusset i flere perioder i nyere tid.

Det ble utført oppgraderinger med nytt kjøkken fra 1998, vaskerom, tilbygget stue og loftstue med nye vinduer/balkongdør i 2000, nytt bad, rørpropplegg og innvendige dører i 1. etg. fra 2006, nytt elanlegg i 2000 og igjen oppgradert i 2019, peisovn og rehabilitering av pipe i 2009.
Utvendig har kledning og vinduer jevnlig blitt vedlikehold.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1856

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ca. 1985, deler av takstein mot vei byttet i år 2000.

Det ble utført takfornyning i 2018 med rens og impregnering av takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ca. 1985.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av typen "dansk murhus" med teglstein, betong og reisverk.

Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978, og et fra 1985 på soverom i 2.etg.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i tilbygget stue og loftstue.

Nye glass i takvinduer og stort stuevindu mot øst i 2009.

Malt ytterdør i tre, trolig fra 1977.

Malt eldre ytterdør til vindfang.

Malt balkongdør fra soverom i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt 2-fløyet balkongdør i tre i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt balkongdør i tre i 1. etg. med 2-lags

isolerglass fra 2000.

Balkong på 5 m² (3,52 x 1,43) med utgang fra soverom i 2. etg.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 84 cm.

Balkong på 2,4 m² (3,03 x 0,8) med utgang fra loftstue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Balkong på 2,2 m² (1,39 x 1,56) med utgang fra stue i 1. etg.

Flislagt gulv over støpt dekke.

Stående malt rekkverk på 82,5 cm.

Utvendig betongtrapp fra hage, med flislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 83 cm.

Utvendig betongtrapp fra vei, med skiferflislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett, tregulv og flis.
Vegger har malte panelplater, tapet og malt mur.
Tak har malt og umalt trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Ifølge eier er det lagt ny gulvkonstruksjon over bjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Montert peisovn i stue i 2009 av fagfolk, flislagt på gulv i front.
Teglsteinspipe restaurert med stålrør i 2009.
Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblater over tak.
Det ble utført tilsyn av feier den 21.08.2019, uten avvik.
Boligen har 2 piper. Pipe mot nordvest har ikke vært i bruk.
Ved evt. ettermontering av peisovn i pipe mot nordvest, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det er innvendig tretrapper mellom etasjene.
Stående rekkverkspiler i trapper fra 2024. Netting i trapp til 2. etg. fra 2024.
Det er innvendige profilerte eikedører fra 2006 i 1.etg. og profilerte malte i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg. fra 2000.
Det er malt strie og noe flis på vegg. Malte takessplater i himling.
Gulv er vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk i tak som styres fra kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme utført av fagfolk i 2006.
Det er flis på vegg og trepanel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og innebygd Hurricane badekar.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra 1990-tallet ifølge eier.
Det er baderomsplater på vegg og i skråtak, noe malt strie i himling.
Gulv er tekket med vinylbelegg med oppkant mot vegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusj med plexiglass og forheng.
Det er avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dørblad.
Fuktmåling er foretatt i tidligere borret hull uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr (2018), micro (2018), platetopp (2018) og oppvaskmaskin (2018).
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og trepanel i tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og veggmontert panelovn.
Friskluftsventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Innvendige røropplegg til bad i 1. etg. består av plastrør (rør i rør). Samlestokk plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast fra 1998 på kjøkken og fra 1990-tallet på bad 2. etg.
Innvendig avløp er av plast fra bad i 1. etg. fra 2005 og på vaskerom fra 2000.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2021.
Varmekabler i hall med av/på bryter i sikringskap.
Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2020, plassert i kjellergang.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Puzer motor plassert i kjellerbod.
Sikringskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser, stiger til garasje og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er lagt ny drenering på 2 kortvegger mot nord og øst ved inngangsparti i 2010. Ifølge eier er det lagt vorteplast helt ned til bunn av grunnmur, og lagt fleksible drenerør av plast, ikke montert klemlist i topp. Taknedløp på denne siden er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt resten boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av gråsteinsmur og betong.
Støttevegger av teglstein og lecablokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, ingen fuksikring mot grunn.
Grunnmur virker solid og det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.
Takkvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 1992, tilkoblet det offentlige.
Det er utvendig nedgravd oljetank i stål.
Tanken er tømt og ikke lenger i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1998 i forbindelse med utvidelse av stue og loftstue. Tegninger stemmer, men det er ikke tegnet inn fullstendig planløsning, med vegger og rominndeling.
I 1. etg. er kun kjøkken og stue plassert, og i 2. etg. er kun bad plassert.
Det er ingen tegninger for kjelleretasje.

Garasje

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

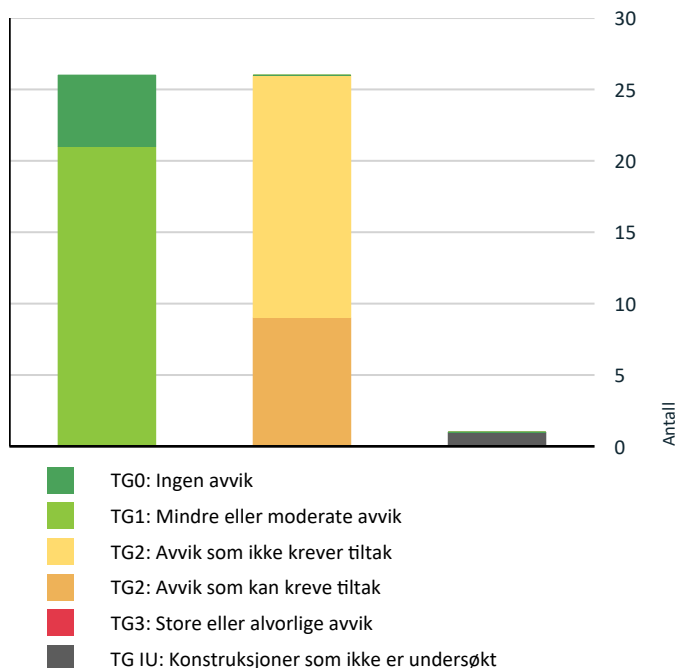
På tegninger fra 1980 er det 3 vinduer på fasade mot øst. I dag er det kun 1 vindu mot øst.
Garasje er utvidet noe i nyere tid som ikke er tegnet inn i godkjente og byggemeldte tegninger.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

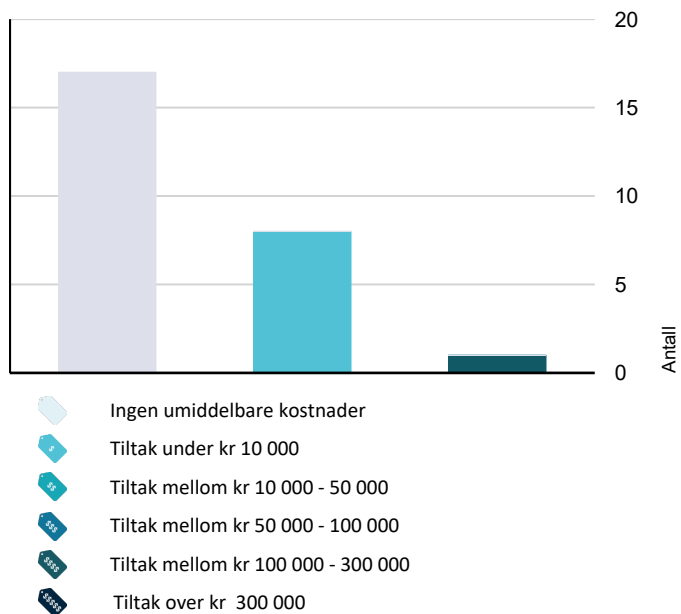
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har bodd i boligen i 38 år og 3 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1856
Kommentar Eier

Standard

Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ca. 1985, deler av takstein mot vei byttet i år 2000. Det ble utført takfornyning i 2018 med rens og impregnering av takstein. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ca. 1985. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av typen "dansk murhus" med teglstein, betong og reisverk. Utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musesperre i bunn av kledningsbord mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en spiker i overligger som fungerer som musesperre. Det fungerer ikke tilstrekkelig som musesperre.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre i luftespalte til overligger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978, og et fra 1985 på soverom i 2.etg. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er godt vedlikeholdt, men har passert godt over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.

Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i tilbygget stue og loftstue.

Nye glass i takvinduer og stort stuevindu mot øst i 2009.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre, trolig fra 1977.

Malt eldre ytterdør til vindfang.

Malt balkongdør fra soverom i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. Balkongdør går i terskellist til gulvteppe, samt utvendig håndtak er defekt.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato med slitte tettelister og dører går i karm.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger på ytterdører.

Balkongdør trenger justering og utbedring av utvendig håndtak.

Kostnadsestimat gjelder kun for justering og nytt håndtak til balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører - 2

Malt 2-fløyet balkongdør i tre i 2. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Malt balkongdør i tre i 1. etg. med 2-lags isolerglass fra 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m² (3,52 x 1,43) med utgang fra soverom i 2. etg.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 84 cm.

Balkong på 2,4 m² (3,03 x 0,8) med utgang fra loftstue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Balkong på 2,2 m² (1,39 x 1,56) med utgang fra stue i 1. etg.

Flislagt gulv over støpt dekke.

Stående malt rekkverk på 82,5 cm.

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Lite feste under terrassebord i ytterhjørne på balkong ut fra loftstue, som fører til noe svikt.

Det er påvist bom (hulrom under) og sprekker i et større antall flis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Flisgulv på balkong bør utbedres.

Det bør etableres understøtte til terrassebord der det svikter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp fra hage, med flislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 83 cm.

Utvendig betongtrapp fra vei, med skiferflislagte trinn.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk ved trapper skal være minimum 0,9 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett, tregulv og flis.

Vegger har malte panelplater, tapet og malt mur.

Tak har malt og umalt trepanel.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Ifølge eier er det lagt ny gulvkonstruksjon over bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Montert peisovn i stue i 2009 av fagfolk, flislagt på gulv i front. Teglstepspipe restaurert med stålrør i 2009.

Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

Det ble utført tilsyn av feier den 21.08.2019, uten avvik.

Boligen har 2 piper. Pipe mot nordvest har ikke vært i bruk.

Ved evt. ettermontering av peisovn i pipe mot nordvest, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

I kjelleren er det montert avfukter som fører fukt ut på vegg. Ved befaring virker kjellerluft tørr og fin, og ikke noe typisk "kjellerluft".

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

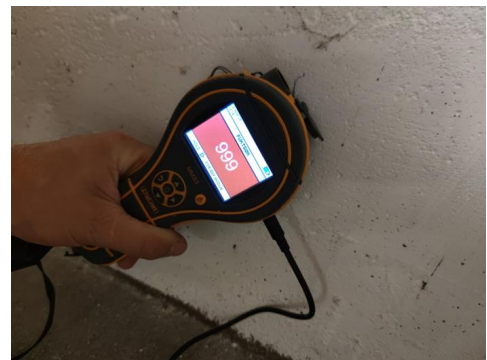
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Indikert høye fuktverdier i gulv.



Indikert høye fuktverdier i vegg.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapper mellom etasjene.

Stående rekkverkspiler i trapper fra 2024. Netting i trapp til 2. etg. fra 2024.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige profilerte eikedører fra 2006 i 1.etg. og profilerte malte i 2.etg.

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

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom i 1. etg. fra 2000.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt strie og noe flis på vegg. Malte takessplater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv. Målt 19 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da vaskerom fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak som styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved test klarte ikke avtrekksvifte å holde oppe et tynt A4 ark.

Konsekvens/tiltak

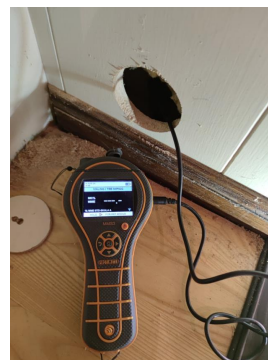
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført av fagfolk i 2006.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Faktura som dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og trepanel i tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og innebygd Hurricane badekar.

1. ETASJE > BAD

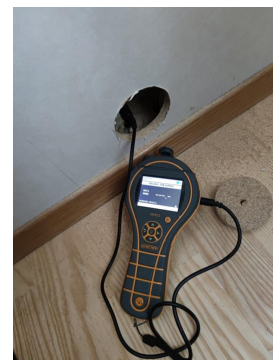
! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra 1990-tallet ifølge eier.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og i skråtak, noe malt strie i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten skade i bunn av en baderomsplate i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som bør påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg med oppkant mot vegg. Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusj med plexiglass og forheng.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dørbblad. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i tidligere borret hull uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 11.1% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Huseby kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr (2018), micro (2018), platetopp (2018) og oppvaskmaskin (2018).
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 1998 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og veggmontert panelovn. Friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige røropplegg til bad i 1. etg. består av plastrør (rør i rør). Samlestokk plassert i kjeller.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 1998 på kjøkken og fra 1990-tallet på bad 2. etg.
Stakeluke plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør - 2

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra bad i 1. etg. fra 2005 og på vaskerom fra 2000.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu i soverom med balkong i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er tukke murvegger og liten plass til vindu på soverom i 2. etg. anses løsning med åpning av vindu som tilstrekkelig.
Ny eier får selv avgjøre om etablering av lufterventil i vegg er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmpumpe montert i stue i 2021.
Varmekabler i hall med av/på bryter i sikringsskap.
Termostatstyrte varmekabler på bad og kjøkken.
Veggmonteerte panelovner.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2020, plassert i kjellergang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rom, eller waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Puzer motor plassert i kjellerbod.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 20 kurser, stiger til garasje og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Rehabilitering av sikringsskap i 2019.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2019: Foreligger samsvarserklæring på rehabilitering (ny innmat) av sikringsskap, ny kurs og opplegg til elbil på garasje. Flytting av 3fas stikk på limtre drager i garasje. 2021: Foreligger samsvarserklæring på feilsøke kurs for elbil.

Ifølge eier er alt av elektrisk anlegg i boligen oppgradert etter år 2000, men det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeider før 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert. Samtlige arbeider er utført av elektrikere. Eier har kvitteringer på arbeider, men det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider før 2019. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering på 2 kortvegger mot nord og øst ved inngangsparti i 2010. Ifølge eier er det lagt vorteplast helt ned til bunn av grunnmur, og lagt fleksible drenerør av plast, ikke montert klemlist i topp. Taknedløp på denne siden er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt resten boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler utvendig fuksikring av grunnmur på de fleste vegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

For å lukke avvik må fuksikring av hele grunnmuren rundt boligen etableres, inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråsteinsmur og betong. Støttevegger av teglstein og lecablokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, ingen fuksikring mot grunn.

Grunnmur virker solid og det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tilstandsrapport

! TG 0 Terrengforhold

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.
Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 1992, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Det er utvendig nedgravd oljetank i stål.
Tanken er tømt og ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fyll- og luftledninger fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagring.

Byggeår

1980

Kommentar

Årstall på vinduer.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje på 45 m² (5,84 x 7,74) med uinredet gulvet loft.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av lecablokker. Utvendig kledd med stående bordkledning. Vegg mot øst og nord kledd i ca. 2022 ifølge eier.

Innvendig bratt trapp til loft uten rekkverk.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, undertak av rupanel, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein fra 2000.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980.

Malt sidedør av tre med glassfelt.

2 malte leddporter av finer med elektriske portåpnere.

Innlagt strøm og sikringsskap med automatsikringer. Lys og kontaktpunkter. 10A utestikk godkjent for elbil lading.

Platting på ca. 30 m² mellom garasje og redskapsbod.

Impregnerte terrassebord og noe betong. Pergola i impregnerte materialer.

Plassbygd utepeis og malt levegg mot nabolomt.

Det er råte i vinduer mot nord og øst. Punkterte glass på loft.

Noe overmalt råte i bunn av enkelte kledningsbord.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

Generelt inntrykk TG:2

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod på 14 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av lecablokker. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Innvendig kledd med trepanel i tak og vegger. Laminat på gulv.

Pultakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Isolert ytterdør.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Ytterdør har fuksveller i bunn.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

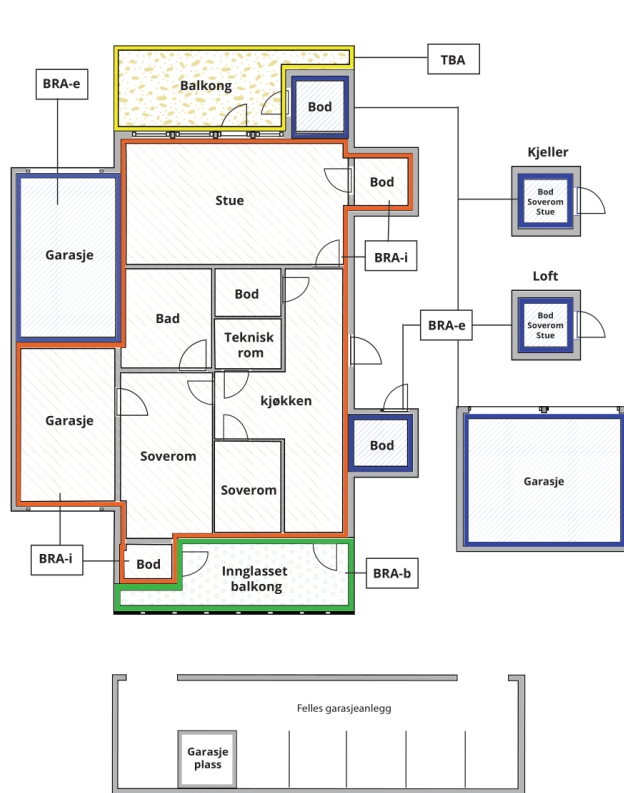
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	122			122	2
2. etasje	67			67	7
Kjeller	103			103	
SUM	292				9
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Vindfang , Kontor , Bad , Soverom		
2. etasje	Gang , Soverom 1, Bad , Loftstue , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Bod 1, Bod 2, Vedbod , Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 6 m²
Gang: 10 m²
Stue: 52,9 m²
Kjøkken: 13,6 m²
Vaskerom: 5,4 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Vindfang: 2,8 m²
Kontor: 6,6 m²
Bad: 8,3 m²
Soverom: 8,8 m²

Areal 2.etg.
Gang: 11,3 m²
Soverom 1: 9,5 m²
Bad: 1,9 m²
Loftstue: 29,5 m²
Soverom 2: 12,6 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,32 m - 2,38 m
Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,04 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1998 i forbindelse med utvidelse av stue og loftstue. Tegninger stemmer, men det er ikke tegnet inn fullstendig planløsning, med vegger og rominndeling.
I 1. etg. er kun kjøkken og stue plassert, og i 2. etg. er kun bad plassert.
Det er ingen tegninger for kjelleretasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fastkoblet varmtvannsbereder i August 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		45		45	30		45
Loft						38	38
SUM		45			30	38	83
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Kommentar

Vanskelig å måle gulvareal på loft nøyaktig da det var lagret mye på gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger fra 1980 er det 3 vinduer på fasade mot øst. I dag er det kun 1 vindu mot øst.
Garasje er utvidet noe i nyere tid som ikke er tegnet inn i godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	103
Garasje	0	45
Redskapsbod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Olav Rudland Kvilhaug Eligiusz Berdychowski	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	786		0	643.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glassverksgata 22

Hjemmelshaver

Berdychowski Eligiusz

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
540 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.08.2024	Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	14.08.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI2028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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