



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Lenes ås 17, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

gnr. 106, bnr. 428

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 22464-1012

Referansenummer: AC1135

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

JL Takst AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med normal standard for sin alder og konstruksjon. Den har blitt jevnlig vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet tilbygg og modernisering av enkelte deler.

Flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), noe som indikerer behov for vedlikehold og tiltak. Blant de mest alvorlige avvikene er problemer med fuktsikring og drenering, spesielt i kjeller og rom under terreng, hvor det er påvist høye fuktverdier. Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring på eldre deler av boligen.

Innvendig er det registrert fukt i gulv og vegger i kjeller, samt enkelte råteskader i treverk. Badene har avvik knyttet til gulvoverflater og tettesjikt, men fungerer per i dag. Elektrisk anlegg anbefales kontrollert nærmere for å dekke eventuelle feil.

Utvendig er det avvik på takrenner, beslag og utvendige trapper, som kan kreve tiltak. Terrengforholdene rundt boligen bør også forbedres for å unngå ytterligere fuktproblemer.

Oppsummert er boligen i hovedsak funksjonell, men det er nødvendig med flere tiltak for å forbedre tilstanden, særlig knyttet til fuktsikring, drenering og enkelte innvendige og utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein antatt fra 2011 (i forbindelse med tilbygg) (takvinkel på alle flater er 36 grader)

Taktekking på tilbygg over eksisterende balkong fra 2018 av asfaltapp (Takvinkel er 10 grader)

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt stål.

Nedløpene på boligen går ned i bakken i rør og ledes videre bort under bakken. (Uvisst hvor)

Hovedbygg fra byggeår med ukjent konstruksjon. Tilbygg mot sør-øst har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Tilbygg med forlengelse av spisestue/loftstue har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon.

Utvendig kledning av liggende malte panelbord med vannbrett i etasjeskiller.

Sannsynligvis sperre konstruksjoner taket har flere arker. det er ikke mulig å inspisere loft eller knevegger da det ikke finnes luker for inspeksjon.

Andre etasje har vinduer med utenpåliggende sprosser datert 2010.

Vindu i omkleddingsrom er fra 2024.

Vindu på soverommet i andre etasje er fra 2009 med gjennomgående sprosser

et av vinduene på soverommet er rømningsvindu.

Det er 4,76 m fra bunnen av vinduskarm til bakken på utsiden.

I Førsteetasje har PVC vinduer fra 2010 med utenpå liggende sprosser i stue kjøkken bad og vindfang

I kjelleretasje har begge soverom PVC-vinduer fra 2019

I uinnredet rom i kjeller er det ett eldre enkeltglass vindu, trolig fra byggeåret.

Nyere malt hovedinngangsdør med glass sidefelt fra 2023

2-fløyet PVC-balkongdør i tilbygg med tv-stue i første etasje.

Eldre tredør som ytterdør til uinnredet kjellerrom.

boligen har balkong på pilarer med impregneret trevirke mot sør mellom TV Stue og garasje.

boligen har også terrasser på pilarer nordvest i tilknytning til inngangspartiet.

Utvendige tretrapper, trolig av impregneret trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Andreetasje har parkettgulv i alle tørre rom malte plater på vegger og i tak. Vegg til vegg teppe på soverom.

Førsteetasje har fliser i vindfang og parkettgulv ellers i tørre rom . malte plater på veggene og malte plater i tak.

kjelleretasje har parkettgulv i alle rom, malte plater på veggene samt et uinnredet kjellerrom som har malte asfaltplater i himling, malt mur og vegger til innredet rom med asfaltplater. Det er betonggulv i uinnredet kjeller og trolig betonggulv under parkettgulv innredet del.

De fleste overflater virker å være vedlikeholdt i nyere tid eller av nyere dato.

Det er opplyst av selger at boligen har blitt totalrenovert de siste 10 årene.

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår.

Eventuelle tilbygg har trebjelkelag av nyere dato.

Kjelleretasjen har støpt gulv mot grunn.

Bygget er ikke utført med radonsperrre.

Eiendommen ligger i ett område med moderat-lav forekomst av radon,.

Elementpipe av leca med nyere vedovn fra 2021. Montert etter monteringsanvisning iflg. Selger.

Inntrukket sotluke i stue i kjelleretasjen.

Det ansees som ikke nødvendig å ta hull i rom under terreng, da mur er synlig fra uinnredet kjellerrom og det vurderes som at det er her det er størst påkjenning. Det er også mulig å visuelt undersøke langt mur mot nord og sør.

Lakkert tretrapp med malte vanger og spilerekkverk fra kjelleretasjen og opp til andre etasje.

Liten trapp med to trinn i kjelleretasjen som går fra kjellerstuen til gang tilknyttet soverommene i kjeller.

Samtlige rom har malte heltre furu fyllingsdører.

Det er dør med glassfylling mot entre og TV stue i første etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med malte plater i taket flislagte vegger og flislagt gulv.

Byggeår er ukjent men antas å være bygget etter TEK10.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Bad/vaskerom har plastsluk med ukjent membran løsning, antydning til synlig mansjett under klemring.
Badet har toalett med innebygget sisterner, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk på badet tilluft via flat terskel og spalte under dør
Det er tatt hull fra baksiden av vegg ved dusjkabinett og toalett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) på 6.3% det målte området er dermed tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Bad
Flislagt bad med hjørnebadekar med boblefunksjon. Dusjkabinett, toalett med innebygget sisterner og innredning med nedfelt servant. Det er uvisst når badet er fra men antar at dette ble fornyet i forbindelse med tilbygg (utvidelse av spisestue/loftstue) i 2010-11. Teknisk Forskrift 2010 legges derfor til grunn.
Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Flislagt nisje i vegg i tilknytning til badekar.
Bad i loftsetasje har flislagt gulv med to sluk.
Badet har plastsluk under dusjkabinett hvor det er synlig mansjett under klemring.
Sluk under badekar er ukjent men antas å være plastsluk med samme utførelse.
Type membran er ikke kjent, det foreligger ikke dokumentasjon.

Sluk under badekar er ikke undersøkt da det ikke var tilgang på befaringsdagen.
Badet har hjørnebadekar med boblefunksjon, veggmontert toalett med innebygget sisterner, servantskap med nedsenket servant og overskap med speil.
Det er mekanisk avtrekk på badet flat terskel ved dør med spalte. avtrekket kunne ikke påvises da det ikke startet trolig grunnet for lite fukt i luften på badet (fuktstyrt) og det var ikke mulig å overstyre viften da den er plassert høyt på veggen.
Det er tatt hull fra omkleddingsrom bak dusjkabinett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, heltre

benkeplate, fritt hengende ventilator over nedfelt koketopp med komfryvakt.

Fritt hengende ventilator med avtrekk som ledes ut.
Funksjonstestet med ett ark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nye vannledninger internt i boligen med rør i rør. Rørskap er plassert på vaskerom. Det mangler merking av kurser. Synliggjøring av lekkasje fra skapet er påvist men lekkasjevannet vil ikke ledes til sluk (se punkt for gulv på bad/vaskerom første etasje) stoppekran er påvist i uinnredet kjeller men det er rust på stoppekranen så undertegnede vurderte det som risikofyllt å funksjonsteste denne, derfor er dette ikke gjort.
Avløpsrør av støpejern så vidt synlig i uinnredet kjeller (fra byggeår) videre er det plastavløp som går videre frem til installasjoner i boligen.
Årstall på avløpsrør i plast er ukjent. Det er ikke påvist stakemuligheter men dette kan trolig gjøre via sluk internt i boligen.
Se forøvrig eiers egenerklæring vedrørende tidligere tilbakeslag av kloakk.
Det er naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vegger.
Det er to varmpumper i boligen.
varmepumpe i trapp er fra 2017.
Varmepumpe i kjellerstue er fra 2023
Varmtvannsbereder fra 2011 på ca 200l montert i uinnredet kjellerdel.
Det er sentralstøvsuger i boligen, montert i uinnredet kjeller.
Denne er funksjonstestet med knapp på selve støvsugeren (ikke testet via veggventiler).
Alder ukjent.
i sikringsskapet er det automatssikringer og AMS-måler.
Det er brannslange montert under vask på bad i første etasje og brannvarsler i hver etasje.
Brannslange rekker trolig ikke til alle deler av boligen og det må derfor suppleres med håndholdt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av løsmasser og fjell
Drenering fra byggeår, men stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg.
Opprinnelig del av boligen har natursteinsmur som grunnmur og fundamentering. Tilbygg av nyere tid virker å være oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss.
Det er generelt skrående terreng fra vest mot øst.
Avløpsrør av støpejern trolig fra byggeår og vannledning av plast (PEL). Alder på vannledning er uvisst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleretasjen fremgår ikke av tegninger. Det er her 2 soverom under tilbygg (forlengelse av spisestue/loftstue) og en kjellerstue under opprinnelig del.

Det er også en uinnredet del av kjelleren mot vest, tilgjengelig via kottdør innenifra og tilgjengelig via boddør utenifra.

Soverom i loftsetasje mot nord-vest fremstår på tegning som to soverom (et stort rom idag).

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

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

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

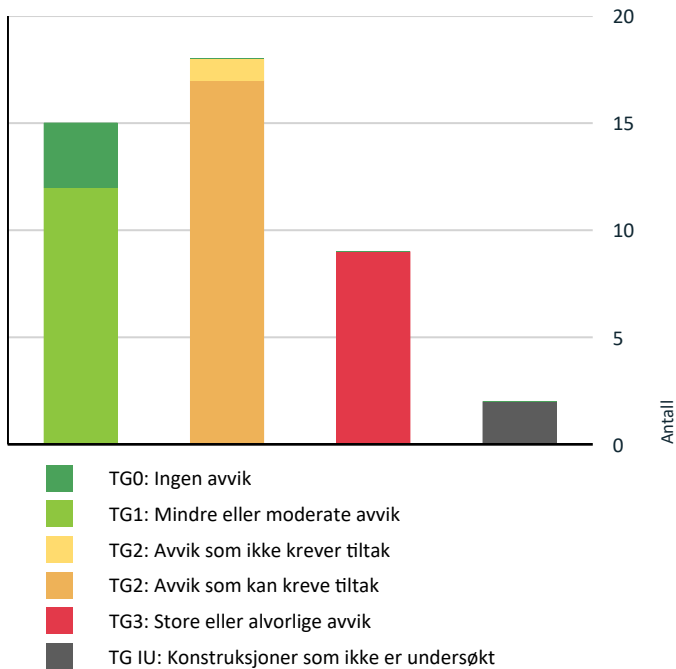
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger men garasjen har ferdigattest fra kommunen i følge matrikkelen.

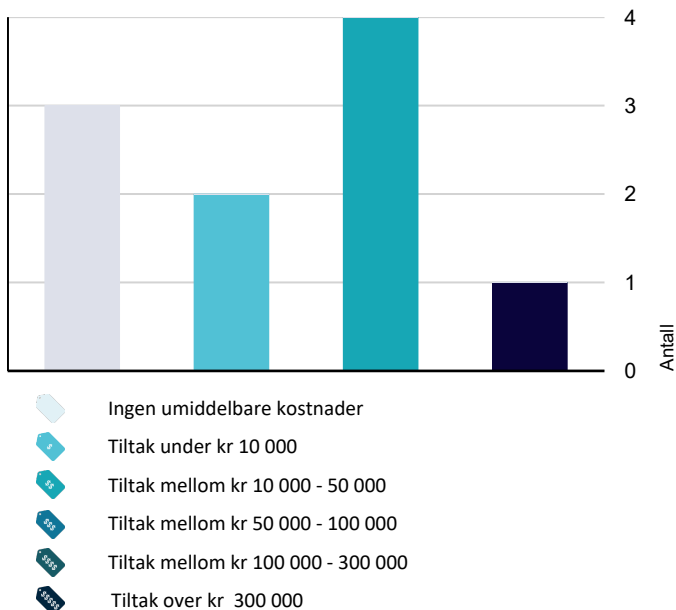
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vindu i kjeller [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper - Kjellerstue [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1925

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer mot Øst (forlengelse av spisestue og loftstue)
2017	Varmekilder	Varmepumpe i trapp mellom første- og loftsetasje
2018	Modernisering	Tilbygg på eksisterende balkong mot sør-øst (tv-stue)
2023	Varmekilder	Varmepumpe i kjeller (Kjøpt hos Coop obs og montert via disse)



Tak på tilbygg (tv-stue i 1 etg)

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein antatt fra 2011 (i forbindelse med tilbygg) (takvinkel på alle flater er 36 grader)

Taktekking på tilbygg over eksisterende balkong fra 2018 av asfaltapp (Takvinkel er 10 grader)



Noe mose, spesielt på vestsiden av taket



Undertak av plater/bord med undertakspapp, lekter og sløyfer.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt stål.

Nedløpene på boligen går ned i bakken i rør og ledes videre bort under bakken. (Uvisst hvor)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun montert snøfangere i forbindelse med inngangspartiet. Nedløp, beslag og snøfangere antas å være fra 2011 i forbindelse med tilbygg.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Det må monteres snøfangere der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, foran dører etc.) i prinsippet betyr dette hele taket bortsett fra takflater som heller mot tak på tilbygg med asfaltpapp. Takflate med asfaltpapp har takvinkel på ca 10 gr. I henhold til Sintef Byggforsk vil dette være nok til å holde på snøen. Snøråras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

Kostnadsestimat gjelder kun ettermontering av snøfangere der dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Snøfangere over inngangsparti

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedbygg fra byggeår med ukjent konstruksjon. Tilbygg mot sør-øst har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Tilbygg med forlengelse av spisestue/loftstue har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledning av liggende malte panelbord med vannbrett i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

1. Det er stedvis ingen eller liten lufting bak kledning (Det er påvist god lufting rundt nyere tilbygg). Dette gir TG2 ihht. Standarden.

2. Utførelse med belistning rundt vinduer som står for nære/nedtil vannbrett.

3. Det er noe behov for utvendig vedlikehold av kledning (maling) spesielt på vegg mot nord og vannbrett i bunn av kledning og etasjeskillet (maling flasser) samt i bunn av kledningsbord mot vannbrett i etasjeskillet (sørvegg).

Veggkonstruksjon er innekledd og har ingen muligheter for kontroll uten invaderende inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

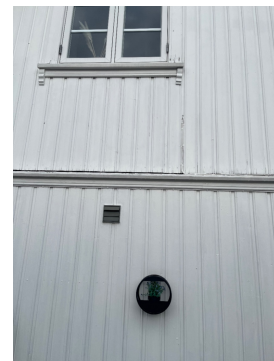
1. Ytterkledning har sin funksjon med manglende lufing og fungerer. Men man skal være klar over at kondens og fuktighet som kan oppstå bak kledning, ikke vil kunne luftes ut og føre til fukt/råte-skader på sikt. Symptomer kan oppstå ved endret bruk i forhold til dagens.

2. Det burde være minimum 6mm klaring mellom omramming og vannbrett. Ved mindre klaring en dette kan det føre til at vann bli «stående» på grunn av overflatespenningen i vannet og påføre ekstra fuktbelastning på belistningsbord og kledning, som vil suge til seg dette vannet.

3. Eiendommens ytterkledning bør males i nær fremtid for å forhindre forkorting av levetiden.



Vegg mot nord trenger vedlikehold



Vegg mot sør trenger vedlikehold



Avflasket maling på vannbrett.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Sannsynligvis sperre konstruksjoner taket har flere arker.
det er ikke mulig å inspisere loft eller knevegger da det ikke finnes luker for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Andre etasje har vinduer med utenpåliggende sprosser datert 2010.
Vindu i omkleddingsrom er fra 2024.
Vindu på soverommet i andre etasje er fra 2009 med gjennomgående sprosser
et av vinduene på soverommet er rømningsvindu.
Det er 4,76 m fra bunnen av vinduskarm til bakken på utsiden.

I Førsteetasje har PVC vinduer fra 2010 med utenpå liggende sprosser i stue kjøkken bad og vindfang

I kjelleretasje har begge soverom PVC-vinduer fra 2019

Årstill: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vindu i kjeller

I uinnredet rom i kjeller er det ett eldre enkeltglass vindu, trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet er fra byggeår og tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Det er registret høye fuktnivåer i karm og rundt vinduet. (Må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold)

Ved fuktmåling rundt eldre trevindu i kjeller ble det påvist høye verdier (Fukt%) fra 20,4%-21.5%. Dette må sees i sammenheng med punkt for «rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør byttes da det er tegn til begynnende råteskader. Vinduet er også av eldre standard og lever ikke opp til dagens standard med tanke på isolering.

Vinduet har oppnådd levetiden sin (100 år hvis vinduet er fra byggeåret).

Det er fare for soppangrep ved fukt-% over 18-20%
Metningspunktet for fuktighet i treverk er ca. 30%

Kostnadsestimat gjelder for bytte av vindu inkludert detaljer med murpuss og tetting utvendig/innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Nyere malt hovedinngangsdør med glass sidefelt fra 2023
2-fløyet PVC-balkongdør i tilbygg med tv-stue i første etasje.

Årstill: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører - 2

Eldre tredør som ytterdør til uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist påbegynnende råteskade i bunn av utvendig belistning. Denne ligger helt ned mot bakken. Døren står helt ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Skadet belistning bør skiftes.

Døren er av eldre årgang og bør vurderes byttet.

Trevirke som står for nærme utvendig terreng kan trekke til seg fuktighet og over tid utvikle fukt- og råteskader.



Spalte med lys synlig mellom monteringsramme og veggen døren er montert i



Påbegynnende råteskade nederst i belistning.



Noe forhøyet fukt-% målt i bunn fra innersiden der belistning er skadet.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

boligen har balkong på pilarer med impregneret trevirke mot sør mellom TV Stue og garasje.

boligen har også terrasser på pilarer nordvest i tilknytning til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av pilarene på balkong mot sør har sviktet og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt understøttelsen av balkongen. Det er etablert en pilar på «utsiden» av den sviktende pilaren som bærer ytterkanten av balkongen.

Sviikt i akkurat denne pilaren antas å gå ut over stivheten i bjelkelaget til balkongen, ved høy belastning over tid kan det i værste fall føre til fullstendig sviikt.



Tilstandsrapport

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper, trolig av impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskade nederst i trappen opp til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Planker i trinnet må skiftes ut.

Råteskader svekker treverket slik at man kan risikere å trække gjennom og skade seg/falle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskade i trappetrinn

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Andreetasje har parkettgulv i alle tørre rom malte plater på vegger og i tak. Vegg til vegg teppe på soverom.

Førsteetasje har fliser i vindfang og parkettgulv ellers i tørre rom . malte plater på veggene og malte plater i tak.

Kjelleretasje har parkettgulv i alle rom, malte plater på veggene samt et uinnredet kjellerrom som har malte asfaltplater i himling, malt mur og vegger til innredet rom med asfaltplater. Det er betonggulv i uinnredet kjeller og trolig betonggulv under parkettgulv innredet del.

De fleste overflater virker å være vedlikeholdt i nyere tid eller av nyere dato.

Det er opplyst av selger at boligen har blitt totalrenovert de siste 10 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i første etasje har en del gliper mot tilliggende konstruksjoner/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket er kun kosmetisk og det må være opp til den enkelte å vurdere om det er gunstig å utbedre



Feielist inntil dørterskel ved soverom i kjelleretasje mot Nord mangler

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Eventuelle tilbygg har trebjelkelag av nyere dato. Kjelleretasjen har støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I tvstue oppe er det målt 10 mm over 2 m og 27 mm over hele rommet. I våken garderobe er det målt 32 mm over 2 meter og hele rommet. (Dette utløser TG3 iht. standarden)

I vindfang er det målt 3-4 mm over 2m og over hele gulvet.

I spisestue/kjøkken er det målt 36 mm høydeforskjell fra hjørnet ved bad til cirka midt på gulvet ved spisestuebord under bærelinje(TG3). det er ellers målt lokale avvik over 2m på 15 mm.

På selve kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på 10 mm over 2 m og på hele kjøkkenet avgrenset av kjøkkeninnredning.

Det er registrert noe knirk cirka midt på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk og egne preferanser. Høydeforskjeller kan for noen være merkbart når man beveger seg på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Største avvik i første etasje fra overgang til «ny» forlengelse av stuen og gammel del.

TG2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i ett område med moderat-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.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmålinger. Radon er en gass som kan sive opp fra grunnen, som kan være helseskadelig.



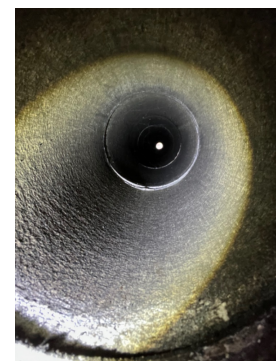
TG1 Pipe og ildsted

Elementpipe av leca med nyere vedovn fra 2021. Montert etter monteringsanvisning iflg. Selger.

Inntrukket sotluke i stue i kjelleretasjen.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ansees som ikke nødvendig å ta hull i rom under terreng, da mur er synlig fra uinnredet kjellerrom og det vurderes som at det er her det er størst påkjenning. Det er også mulig å visuelt undersøke langt mur mot nord og sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er påvist høye fuktverdier flere steder i gulv og vegger ved hjelp av overflatefuktsøk. Det er synlig oppsug av fuktighet fra grunn og tilstøtende terreng i bunn av vegger og på gulv.

Det er også påvist for høye verdier med fuktmåler i treverk rundt gammelt vindu i uinnredet kjeller og i bunn av muren på denne veggen. Bunnstokk over dør under entre har tidligere råteskader men denne er tørr på befaringstidspunktet. Øvrige treverk i området virker tørt og helt og har ingen tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Fuktpåkjenning som trolig kommer fra utsiden og via oppsug fra grunnen kan påføre skade på rom på innsiden som er bygget som innredet del av kjelleren samt skape miljø for sopp og råte ved at den relative luftfuktigheten i rommet holder seg høy, Det er kun observert unormale forhold på side mot vest der det er høyest påkjenning fra overvann. Det er ingen tegn til lekkasjer eller lignende fra vanninstallasjoner.

Det er trolig ingen drenering inntil denne delen av huset og belegg med helling inn mot kjelleren bidrar til at fuktighet trekker inn i kjelleren.

Generelt bør det sørges for god gjennomlufting av kjellerrommet slik at fuktighet blir luftet ut kontinuerlig.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse for å kartlegge nærmere årsak og eventuelt omfang av skader.

Kostnadsestimat gjelder kun for en grundigere undersøkelse/kartlegging av kjelleren med tanke på fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



«Rødt» utslag på overflatefuktsøk



«Rødt» utslag på overflatefuktsøk



Gulv ved kjellerdør

Tilstandsrapport



Målt på gulv mot vegg til innredet kjellerrom til venstre for varmtvannstank

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med malte vanger og spilerekkverk fra kjelleretasjen og opp til andre etasje.



TG 2 Innvendige trapper - Kjellerstue

Liten trapp med to trinn i kjelleretasjen som går fra kjellerstuen til gang tilknyttet soverommene i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er registrert betydelig knirk og svikt i parkett midt i først opptrinn i trappen. Dette skyldes trolig manglende understøttelse på midten av trinnet men oppbygging av konstruksjonen er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det mangler understøttelse på midten av trinn ved å fjerne hjørnelister og ta opp gulvet for deretter å undersøke konstruksjonen.

Konsekvensen av så mye bevegelse i gulvet er at parketten vil gå fra hverandre i skjøter slik den har begynt å gjøre.



Svikt i trinn



TG 2 Innvendige dører

Samtlige rom har malte heltre furu fyllingsdører. Det er dør med glassfylling mot entre og TV stue i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Dør til vindfang subber litt mot terskel nede i bunn av dørbladet.

Dør til garderobe i andreetasje subber i bunn.

Kottdør i kjeller er vaskelig og åpne/lukke

Dør til soverom mot sør i underetasjen går litt tregt.

Det er ikke uvanlig at noen dører kan subbe i eldre hus, spesielt ved endre bruk/belastning. Det kan være bevegelse i trehus avhengig av sesong og vær som påvirker materialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene må justeres.

Kottdør i kjellerstue bør vurderes om trengs å demonteres og monteres på nytt igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kottdør inn til uinnredet kjellerrom fra kjellerstue må justeres eller demonteres og remonteres slik at den kan åpnes og lukkes enkelt.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med malte plater i taket flislagte vegger og flislagt gulv. Byggeår er ukjent men antas å være bygget etter TEK10.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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 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.

1. Det er ingen/lite fall på store deler av badet med stedvis søkk og motfall mot dør og hjørne ved vannfordelerskap.

2. Det er målt en høydeforskjell fra top av sluk (under dusjkabinett) til top flis foran dør på 2-3mm.

3. Det er motfall mot dør.

Gulvet får TG3 grunnet vann som ledes mot dør samt ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

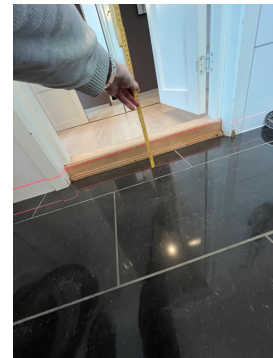
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1/3. Våtrommet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Dette må brukes videre og sluket må holdes under oppsyn samt vedlikeholdes jevnlig for å sørge for god avrenning. Vær oppmerksom på at ved en eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet så kan man risikere at vann ikke ledes til sluk, dette kan føre til vannskader i øvrig konstruksjon.

2. Det bør i første omgang undersøkes om det finnes membran/tettesjikt i underkant av døren som oppfyller kravet (døren er allerede hevet noe). Hvis tettesjikt ikke kan påvises her må man demontere døren og detaljer rundt denne for å etablere tettesjikt til minimum 25mm over Top av sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun demontering rundt dørterskel og undersøkelse for å påvise membran med oppkant >25mm over top sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Motfall mot dør



Motfall mot hjørnet ved vannfordelerskap

Tilstandsrapport



Ca. 0,8m fra Sluk - ca 3mm fall



Avflassing av maling og noe tegn til fuktskadede ved dør

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har plastsluk med ukjent membran løsning, antydning til synlig mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt i henhold til standard. For banemembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 20 år. For smøremembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 15 år. Ingen fuktutslag påvist rundt sluk i forhold til referanseverdi.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det bør forsøkes å innhente dokumentasjon på membran og tette sikt.

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har toalett med innebygget sistene, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke påvist dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkasjesikring er ivarett eventuelt må det etableres dreneringshull/spalte i underkant av toalettet for å synliggjøre lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til sisternen.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet tilluft via flat terskel og spalte under dør

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull fra baksiden av vegg ved dusjkabinett og toalett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) på 6.3% det målte området er dermed tørt på befaringsstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med hjørnebadekar med boblefunksjon. Dusjkabinett, toalett med innebygget sistene og innredning med nedfelt servant. Det er uvisst når badet er fra men antar at dette ble fornyet i forbindelse med tilbygg (utvidelse av spisestue/loftstue) i 2010-11. Teknisk Forskrift 2010 legges derfor til grunn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Basert på antagelser om at badet ble fornyet i forbindelse med tilbygg i 2010.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Flislagt nisje i vegg i tilknytning til badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu av Pvc i våtzone i tilknytning til både badekar og dusj. Utføring rundt vinduet er av tre samt karmister er av tre. Tettesjikt/membran mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må innhentes dokumentasjon rundt utførelsen i våtzone eventuelt må man fjerne lister og foringer rundt vindu for å gjøre nærmere undersøkelser rundt tettesjikt.



Vindu plassert i tilknytning til våtzone for både badekar og dusj

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Bad i loftsetasje har flislagt gulv med to sluk.

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. Det er ingen/lite fall på store deler av badet med stedvis søkk.
2. Det er målt en høydeforskjell fra top av sluk (under dusjkabinett) til top flis foran dør på 2-3mm.
3. Det er stedvis påvist bom i noen fliser (Bom i flis vil si at det mangler lim/heft og det er ett hullrom under flisen.)
Det er ingen synlige riss/sprekker i flis eller fuger.
4. Det er motfall fra ca. Midten av gulvet mot dør (5mm)

Gulvet får TG3 grunnet vann som ledes mot dør samt ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

1/4. Våtrommet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett og badekar med avløp ned i sluk. Dette må brukes videre og sluket må holdes under oppsyn samt vedlikeholdes jevnlig for å sørge for god avrenning. Vær oppmerksom på at ved en eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet så kan man risikere at vann ikke ledes til sluk, dette kan føre til vannskader i øvrig konstruksjon.

2. Det bør etableres nok høyde fra top av sluk til topp membran ved dør, dette kan gjøres ved å heve døren tilsvarende slik at man får minimum 25mm fra top sluk til topp av membran ved dør.

3. Fliser med bom bør holdes under oppsyn for å se utviklingen over tid, ved tegn til riss/sprekker i flis eller fugene rundt må det påregnes tiltak.

Kostnadsestimat gjelder kun heving av dør og etablering av membransjikt ved dør 25mm over top av sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy «rygg» ca midt på gulvet



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt her 2-3mm

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk under dusjkabinett hvor det er synlig mansjett under klemring.

Sluk under badekar er ukjent men antas å være plastsluk med samme utførelse.

Type membran er ikke kjent, det foreligger ikke dokumentasjon.

Sluk under badekar er ikke undersøkt da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt i henhold til standard. For banemembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 20 år. For smøremembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 15 år. Ingen fuktutslag påvist rundt sluk i forhold til referanseverdi.

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.

Badet bør brukes med dusjkabinett (Ref. «overflater gulv»).

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har hjørnebadekar med boblefunksjon, veggmontert toalett med innebygget sisterner, servantskap med nedsenket servant og overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Det mangler dreneringshull/spalte under innebygget toalett for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Skuffer på innredningen må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkasjesikring er ivaretatt, eventuelt må det etableres hull/spalte for drenering av lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til sisternen.

Innredning bør justeres slik at skuffer går fritt ellers kan dette føre til unødvendig slitasje på innredningen.

Tilstandsrapport



Skuffer går inn i hverandre når åpnet.

LOFTSETASJE > BAD

! TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet flat terskel ved dør med spalte. avtrekket kunne ikke påvises da det ikke startet trolig grunnet for lite fukt i luften på badet (fuktstyrt) og det var ikke mulig å overstyre viften da den er plassert høyt på veggen.

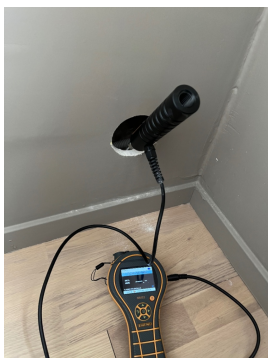
LOFTSETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull fra omkleddingsrom bak dusjkabinett. Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringsstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, heltre benkeplate, fritthengende ventilator over nedfelt koketopp med komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ved en eventuell lekkasje vil en slik instalasjon kunne stenge av vannet så snart den detekterer lekkasje. Eventuelt lekkasjevann vil ellers kunne renne fritt i rommet og trekke inn i konstruksjonen og gi fuktskader.



Komfyrvakt



FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator med avtrekk som ledes ut. Funksjonstestet med ett ark.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er nye vannledninger internt i boligen med rør i rør. Rørskap er plassert på vaskerom. Det mangler merking av kurser. Synliggjøring av lekkasje fra skapet er påvist men lekkasjevannet vil ikke ledes til sluk (se punkt for gulv på bad/vaskerom første etasje) stoppekran er påvist i uinnredet kjeller men det er rust på stoppekranen så undertegnede vurderte det som risikofyllt å funksjonsteste denne, derfor er dette ikke gjort.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern så vidt synlig i uinnredet kjeller (fra byggeår) videre er det plastavløp som går videre frem til installasjoner i boligen. Årstall på avløpsrør i plast er ukjent. Det er ikke påvist stakemuligheter men dette kan trolig gjøre via sluk internt i boligen. Se forøvrig eiers egenerklæring vedrørende tidligere tilbakeslag av kloakk.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av støpejern har oppnådd mer en halvparten av forventet levetid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Det nærmer seg tid for rørfornyng med nye/rehabiliterede rør ut til offentlig avløpsnett.



Avløpsrør av plast



Overgang mellom støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er to varmepumper i boligen.
varmepumpe i trapp er fra 2017.
Varmepumpe i kjellerstue er fra 2023

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2011 på ca 200l montert i uinnredet kjellerdel.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

1. Berederen står i ett uinnredet kjellerrom hvor det stedvis er rett på bar bakke. Det er sluk i rommet med eventuelt avrenning fra varmtvannstank vil mest sannsynlig forsvinne ned i grunn.

2. Berederen er tilkoblet strøm med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Lekkasjevann og avrenning fra berederen vil sannsynlig trekke ned i grunn og føre til ytterligere økt fuktpåkjenning i rommet.

2. Fast tilkobling med bryter må etableres. Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.



bereider i uinnredet kjellerrom.



TG 1 Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen, montert i uinnredet kjeller.
Denne er funksjonstestet med knapp på selve støvsugeren (ikke testet via veggventiler).
Alder ukjent.

Tilstandsrapport



Funksjonstestet via knapp

ⓘ 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.

i sikringsskapet er det automatssikringer og AMS-måler.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
**Det er samsvarserklæring på deler av anlegget:
Eksisterende anlegg demontert, monter nytt skjult el.anlegg for lys, stikk og varme. Varmekabler i VF/entre 1 etg, vaskerom 1 etg, kjellerstue, bad 2 etg. Er lagt og koblet av annen entreprenør. Montert nytt sikringsskap med jordfeilautomater på soverom i 2 etg. Tilkoblet eksisterende jordspyd.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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?
Ukjent
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 anbefales en utvidet el-kontroll for å kontrollere alle el-arbeider (med og uten samsvarserklæring).

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget.

ⓘ 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.

- Det er brannslange montert under vask på bad i første etasje og brannvarslere i hver etasje.
Brannslange rekker trolig ikke til alle deler av boligen og det må derfor suppleres med håndholdt brannslukningsapparat.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

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

løsmasser og fjell

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, men stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Eldre del av boligen har ingen drenering annet en eventuelle drenerende masser. Det er påvist høye fuktverdier flere steder på vegger under terreng og i gulv i uinnredet kjellerrom. Underetasjen var opprinnelig en uinnredet krypkjeller.

Drenering på nyere deler synes å fungere uten avvik (TG1)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

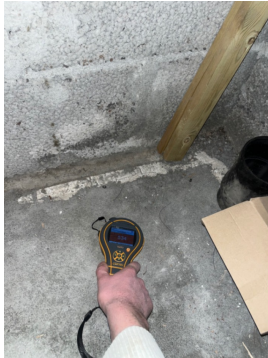
Det bør etableres drenering og utvendig fuktsikring på eldre del av boligen for å hindre vanninntrenging i kjeller.

Kostnadsestimat er sjablongmessig angitt og er satt såpass høyt da det er balkonger, trapper, terrasser og beleggingsstein som eventuelt ville blitt berørt av ett slik tiltak. Estimaten tar også høyde for at terreng justeres slik at fall blir 1:50 minst 3m fra vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del av boligen har natursteinsmur som grunnmur og fundamentering. Tilbygg av nyere tid virker å være oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe riss/avskalling av puss og sprekkdannelse i gammel natursteinsmur. Ingen tegn til setninger eller liknende. Muren er gammel og har behov for vedlikehold.

Det er registrert riss i puss under vindu i kjeller mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Eldre mur bør overvåkes nøye og det bør påregnes løpende vedlikehold.

Riss under vindu må utbedres. Riss i betong/puss kan trekke til seg fuktighet som kan vandre inn i konstruksjonen og før til ytterligere sprekkdannelse.



Riss under vindu

! TG 3 Terrengforhold

Det er generelt skrående terreng fra vest mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Avviket må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering. Terreng har fall inn mot husets fasade mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengt burde justeres slik at fall er 1:50 minst 3 meter ut fra vegg. Vann som blir stående å presse mot bygget vil påføre fuktsikring og drenering unødvendig belastning og forkorte levetiden. I dette tilfellet er det påvist at vann trekker inn i kjeller.

Kostnad for terrengjustering er medtatt under «fuktsikring og drenering»

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av støpejern trolig fra byggeår og vannledning av plast (PEL). Alder på vannledning er uvisst.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern og vannledning i plast er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Det er opplyst i eiers egenerklæring at rør tidligere har vært tette og det kom opp kloakk i kjeller. Det opplyses videre om at dette er utbedret og tette sluk etc. er byttet.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden til vann og avløpsledninger.

Basert på alder nærmer det seg tid for utskifting eller rørfornyning.

Skader på avløpsledning kan føre til lekkasje som forurenser grunnen. Skader på vannledning kan føre til trykkfall inne i boligen slik at man mister tilgangen på rent vann i tillegg til øvrige skader på tomten og nærliggende område.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel garasje med garasjeport m/åpner og fjernkontroll.

Oppført på ringmur av lettklinkerblokker, vegger med bindingsverkskonstruksjon og takverk som prefabrikkerte taktoler.

Garasjen er uinnredet innvendig på bakkeplan med syng bakside av kledning samt ubehandlet betonggulv og har ett innredet rom på loft som blir bruk til lagring.

Det er stående panel på utsiden, likt som på huset og tekking av betongtakstein og undertak av panel.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Det er overvannsluk i forkant av innkjøringen til garasjen med støpejernsrist (rennesluk).

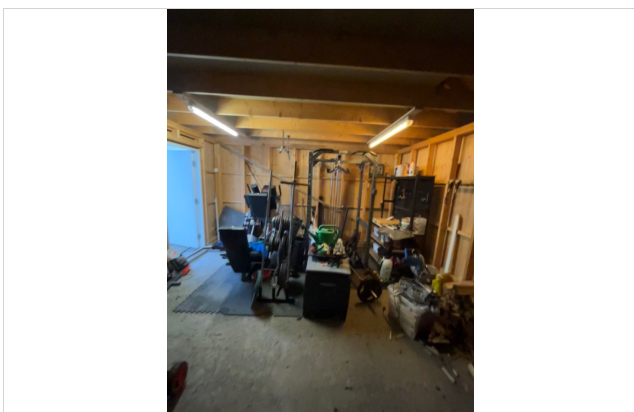
Det er sideinngang med ytterdør/boddør av tre og inngang til loft via malt balkongdør i PVC med glassfelt

På loft over garasjeport er det vindu.

Garasjen har innlagt strøm.

-Vannbrett i bunn av kledning krever noe vedlikehold (mallingsom flasser).

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

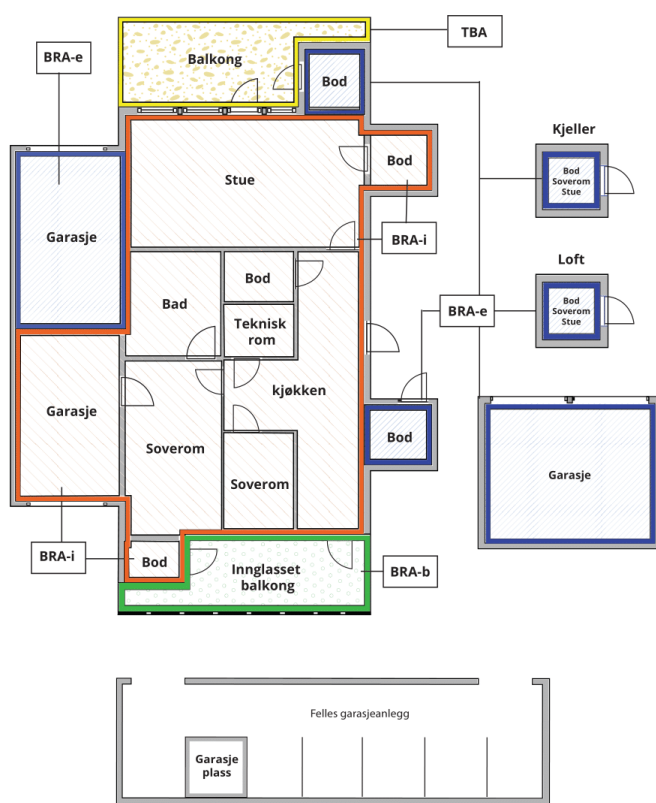
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	77			77			77
Første Etasje	108			108	57		108
Loftsetasje	66			66		9	75
SUM	251				57	9	260
SUM BRA	251						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Uinnredet kjellerrom		
Første Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue/kjøkken, TV-stue		
Loftsetasje	Bad, Loftstue, Walk-in closet, Soverom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse mot sør og terrasse mot nord-vest.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har mange vinkler og arker i loftsetasjen, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Uinnredet del av kjeller er umulig å måle nøyaktig da innredet kjellerrom er bygget som «rom i rom» og det er ikke tilgjengelig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:



Kjelleretasjen fremgår ikke av tegninger. Det er her 2 soverom under tilbygg (forlengelse av spisestue/loftstue) og en kjellerstue under opprinnelig del.
Det er også en uinnredet del av kjelleren mot vest, tilgjengelig via kottdør innenfra og tilgjengelig via boddør utenfra.

Soverom i loftsetasje mot nord-vest fremstår på tegning som to soverom (et stort rom idag).

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

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe i kjelleren i 2023 (kjøpt hos

Byttet vindu på garasje i forbindelse med forsikrings sak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på begge soverom i kjelleren tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei. Bredden på åpningen i vinduet er 0,47m hvor kravet er 0,5m. Høyde på åpningen er OK og høyde over gulv er OK.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33			33	
Loft					
SUM	33				
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Det var ikke tilgang til loftet i garasjen på befaringstidspunktet, dette er derfor ikke målt opp eller vurdert.

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

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Deler av bygget var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger men garasjen har ferdigattest fra kommunen i følge matrikkelen.

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

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	232	19
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

S-rom i kjeller er uinnredet del/råkjeller på ca 18,8m2

Garasje

Garasje regnes som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	428		0	407.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lenes ås 17

Hjemmelshaver

Kittilsen Anders Andersen, Haugerud Anniken
Feldtmann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde langs kysten i Langesund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i kommunedelplan.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning, plen, belegningsstein i gårdsplann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinfo/matrickeli nfo			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	Endret lovlighet i forhold til rømningsvei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.