

Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngveien 30, 3118 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 151, bnr. 331

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 12224-1505

Referansenummer: ST7619

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1973, oppført i tre over grunnmur i betongblokker. Garasje fra 1992 er også oppført i tre over grunnmur i betongblokker.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og innvendig er det meste av overflater, kjøkken og bad pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I samme periode ble de fleste vinduer og ytterdører i 1. etg. skiftet, samt at det ble lagt ny takteking på den ene siden av bygget. Den andre siden av takteking mot vest er fra byggeår, og det er fortsatt noen vinduer og ytterdør i bygget som er fra byggeår. I perioden 2016 til 2018 er det også foretatt utskiftinger på EL- og VVS anlegget. Utvendig mangler det noe rekkverk på trapper, terrasser og støttemurer. Det mangler også rekkverk på trapp til kjeller. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Selger opplyser at takteking mot øst ble skiftet i ca. 2018. Taktekking mot vest er fra byggeår. Det er takrenner og beslag i plastbelagt og malt stål. Det meste av takrenner og beslag er fra byggeår, men det ble montert nye takrenner mot øst i 2018. Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet noe trekledning mot sør i 2022. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i gang. Deler av takkonstruksjon i stue ble bygget om med full takhøyde i ca. 2017. Det er vinduer med isolerglass i trekarmen. Selger opplyser at de fleste vinduer i 1. etg. ble skiftet i perioden 2016 til 2018. Vinduer i u. etg. og i gang i 1. etg. er fra byggeår. Inngangsdør i aluminium. Ellers er det ytterdører i tre. Inngangsdør og terrassedør ble skiftet i ca. 2018 iflg. selger. Den ene kjellerdøra er fra byggeår. Terrasser i tre. Terrasser er fra ca. 2018 og av eldre dato. Selger opplyser at det ble laget noen nye fundamenter og forsterkninger i 2021. I 2021 ble det også oppført en pergola, og i 2025 ble det skiftet noen gulvbord og fuktskadet treverk. Inngangstrapp i betong. Det er skiferheller på trinn og rekkverk i malt jern. Trappen er fra byggeår, men i 2025 ble samtlige trappetrinn renset, og så har murer lagt på et nyt lag med murpuss på alle trinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er i hovedsak malte plater på vegger, men i u. etg. er det også noe malt mur på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater ble pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021. I u. etg. er det støpte betonggulv over terreng. Mellom u. etg. og 1. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålppe og vedovn i stue i 1. etg. Selger opplyser at ny stålppe og vedovn ble montert av fagmann i 2022. Ferdigattest er innhentet og denne er datert 06.10.2022. Arbeid ble utført av Bakke Mur og Varme AS. Teglsteinspipe fra byggeår er ikke lenger i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i u. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

Vaskerom/teknisk rom i u. etg, fra byggeår. Innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte murflater på vegger.

Bad i 1. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2022 ble det montert nytt kjøleskap og i 2023 ble det montert ny platetopp med komfyrvakt.

I u. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp i 2018 iflg. selger. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør -i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Det er to samleskap i boligen, disse er plassert på bad. Det er avløpsrør i plast. Selger opplyser at det meste av vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av vann- og avløpsrør i u. etg. er fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom.

Det ble montert 2. stk. varmepumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2024.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1. etg. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er skiftet og fornyet i perioden 2016 til 2022. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår består antatt av påstrykningsmasse

Beskrivelse av eiendommen

med betongrør e.l. i grunnen. Rundt eiendommen er det oppført støttemurer i stein, betong og betongblokker.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Det har tidligere vært sentralfyr i boligen, med parafintank i teknisk rom/vaskerom. Selger opplyser at sentralfyr og parafintank ble fjernet for noen år siden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

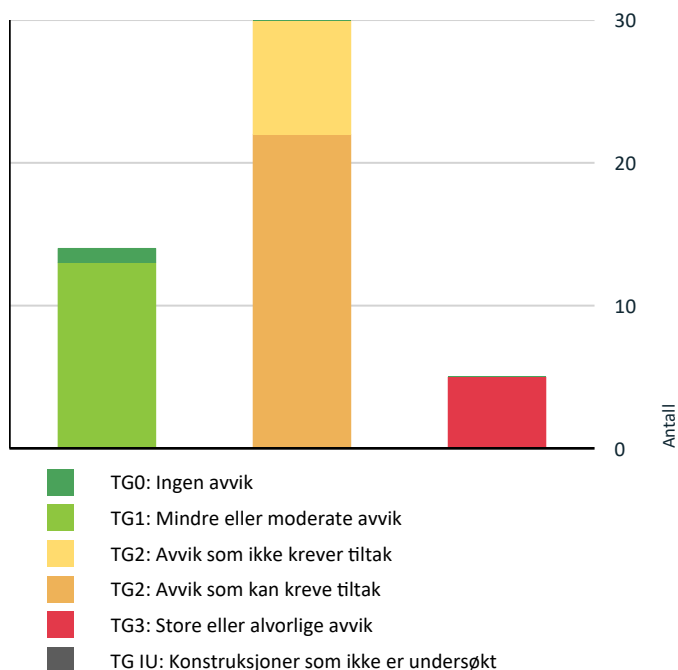
Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endringer på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

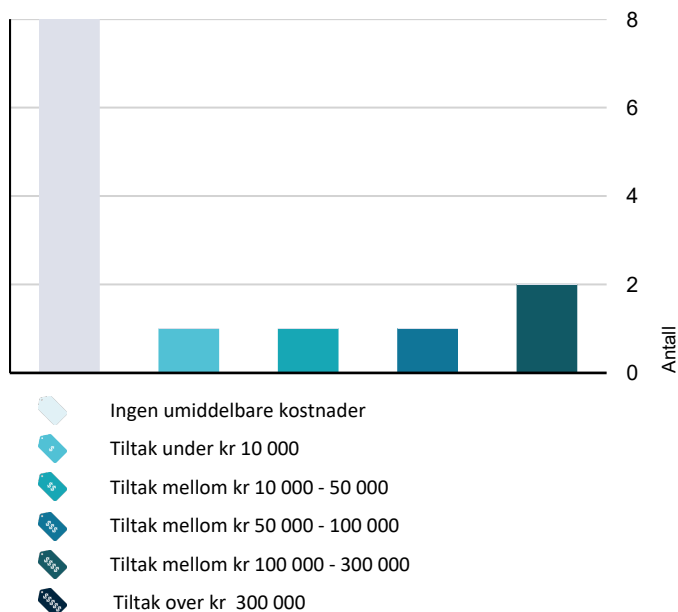
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Selger opplyser at boligen ble innvendig pusset opp og modernisert i perioden 2016 til 2021.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med enkelkrummet teglstein, glassert. Selger opplyser at taktekking mot øst ble skiftet i ca. 2018. Taktekking mot vest er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på den delen av taktekking som er fra byggeår.

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.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål, samt malt eldre sink e.l. Det meste av takrenner og beslag er fra byggeår, men det ble montert nye takrenner mot øst i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke montert snøfangere på tak og dette fører til snøras. Snøras har blant annet ført til skader på rekkverk på terrasse på bakkeplan. Takrenner og beslag fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe avskalling av maling og punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eldre takrenner og beslag bør påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet noe trekledning mot sør i 2022. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning mot sør er noe oppsprukket og slitt, samt at det er tegn til noe fuktskadede treverk. Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og dette kan føre til redusert levetid, samt at det øker faren for fuktskader. Det er også stedvis observert noe manglende musesperre bak trekledning, og dette øker faren for angrep av mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvise utskiftninger og vedlikehold bør påregnes utført. I forbindelse med utskifting bør det også lages bedre lufting og musesperre der det mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til loft fra luke i gang. Deler av takkonstruksjon i stue ble bygget om med full takhøyde i ca. 2017. Denne delen av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loft er det noe fuktmerker i undertak rundt pipe, dette sees i sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. På loft er det også stedvis observert manglende luftespalter over isolasjon, og dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. Takkonstruksjon har også noe skjevheter, men dette kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Selger opplyser at de fleste vinduer i 1. etg. ble skiftet i perioden 2016 til 2018.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med isolerglass i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noe fukt- og kondensmerker i karmen og avskalling av maling. Enkelte vinduer er også litt trege å åpne og lukke. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer bør på sikt skiftes ut.

TG 2 Dører

Inngangsdør i aluminium. Ellers er det ytterdører i tre. Inngangsdør og terrassedør ble skiftet i ca. 2018 iflg. selger. Den ene kjellerdør er fra byggeår.

Glassveggen med glassdør i 1. etg. ble montert av Knut Varpe AS i 2023. En vesentlig effekt var innklima og reduksjon av varmetap mot gang og trapp til underetasje. Opplysning gitt av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert utvendig terskelbeslag på dører, og dette øker faren for fuktnissig og trekk. Kjellerdør fra byggeår bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre. Terrasser er fra ca. 2018 og av eldre dato. Selger opplyser at det ble laget noen nye fundamenter og forsterkninger i 2021. I 2023 ble det også oppført en pergola. I 2025 ble det skiftet flere gulvbord, dragere og fuktskadet treverk på terrasse ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapper og på deler av terrasse på bakkeplan. Terrasser er også stedvis noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, vask og overflatebehandling, og det må monteres rekkverk der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong. Det er skiferheller på trinn og rekkverk i malt jern. Trappen er fra byggeår, men i 2025 ble samtlige trappetrinn renset, og så har murer lagt på et nytt lag med murpuss på alle trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde og åpning opp til dagens krav, men oppretning av konstruksjon bør påregnes hvis avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er i hovedsak malte plater på vegger, men i u. etg. er det også noe malt mur på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det meste av innvendige overflater ble pusset opp og fornyet i perioden 2016 til 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Himling i 1. etg. er noe misfarget av heksesot/støvkondens, samt at det er en løs gulvlist på kjøkken. I gang/trapperom i 1. etg. er det også observert bom i noen gulvflis, samt at det mangler noen fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Himling i 1. etg. bør rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsaken bør også fjernes/elimineres. Det bør også påregnes å utbedre fliser/fuger og løs gulvlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etg. er det støpte betonggulv over terreng. Mellom u. etg. og 1. etg. er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue i 1. etg. Selger opplyser at ny stålpipes og vedovn ble montert av fagmann i 2022. Ferdigattest er innhentet og denne er datert 06.10.2022. Arbeid ble utført av Bakke Mur og Varme AS.

Årstall: 2022

! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Det er også en dobbel teglsteinspipe i boligen, med sotluker i kjeller. Denne pipen er ikke lenger i bruk, men selger opplyser at vedovn e.l. kan tilkobles. Teglsteinspipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre teglpipes ofte har dårlige fuger i røykløp, og skal pipen tas i bruk bør utbedringer påregnes. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis pipe skal tas i bruk, bør det foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det parkett og fliser på gulv. Det er malte plater og trepanel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere lag med panel og gipsplater på vegger, samt at det er observert at det er benyttet plast på innsiden av veggplater. Flere lag med plater og plast på vegger øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre. Håndløper på vegg ble montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden, og dette er et avvik iht. krav som var gjeldene da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere av de innvendige dørene går litt tregt og tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak og justeringer på dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

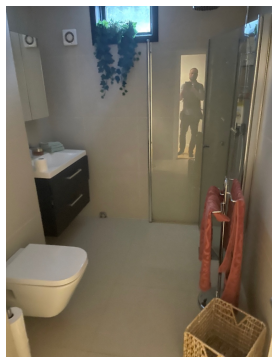
Generell

Bad i u. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2018 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er litt lite fall til sluk, samt at det mangler oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til fallforhold som var gjeldene i 2016 ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran i sluk, samt at det er observert at det mangler noe skruer på slukkappe/klemring. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på sluk som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon,

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registrert fukt av betydning.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk rom i u. etg, fra byggeår. Innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at rommet ikke er grundig vurdert som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Rommet bærer preg av noe elde og slitasje, og det mangler fliser på gulv ved varmtvannsberederen. Det er ikke synlig membran i sluk, og det antas derfor at det ikke er membran i gulv. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes. Rommet bør på sikt likevel påregnes oppgradert som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Ved oppgradering er må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. sist pusset opp av fagfolk i ca. 2016 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura. Selger opplyser at ny mekanisk vifte ble montert i 2023.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er delvis plassert i våtsone, og det er ikke benyttet fuktsikkert materialer på foring og lister. Dette øker faren for fuktskader, og det er tegn til noe fukt- og kondensmerker på vindusforing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

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.

Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Ved flate gulv utenfor dusjoen er det krav til oppkant på membran ved dør, men oppkant på membran ved dør mangler. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da boligen ble bygget ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med nevnte avvik, men forsiktig bruk av vann må påregnes.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom, rett bak dusjsone. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

I u. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

I 1. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2018 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2022 ble det montert nytt kjøleskap og i 2023 ble det montert ny platetopp med komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe merker og avskalling av maling på skapfronter. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avvikene.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, men om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, og ut i friluft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg., sist pusset opp i 2018 iflg. selger. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er tilluft i toppen av døra.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Det er også registrert en løs gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Løs gulvflis bør påregnes festet på nytt.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Det er to samleskap i boligen, disse er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at plastrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av kobberrør i u. etg. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist funksjonssvikt på befaringsdagen, tilstandsgrad 2 satt grunnet alder på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at det meste av avløpsrør er skiftet i perioden 2016 til 2018. Deler av avløpsrør i u. etg. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist funksjonssvikt på befaringsdagen, tilstandsgrad 2 satt grunnet alder på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmesentral

Det ble montert 2. stk. varmepumper i boligen i 2018 iflg. selger. Disse er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumper var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumper i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2016, plassert i vaskerom.

Årstall: 2016

Kilde: 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 med automatsikringer, plassert i trapperom i 1. etg. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er skiftet og fornyet i perioden 2016 til 2022. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår. I 2016 ble det blant annet montert nye automatsikringer, samt at det ble foretatt oppgraderinger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken og bad. I 2021 ble det montert lader for EL- bil, og i 2022 ble det skiftet en del utvendige lamper.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger opplyser at arbeid utført i perioden 2016 til 2022 er gjort av Elektro1. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2022 er ukjent.
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 fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i perioden 2016 til 2022.
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, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget, bær hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukkere i boligen. Disse er av nyere dato.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt nederst på vegger og gulv på vaskerom. Selger opplyser at det er pålegg fra kommunen at overvann/drenesledninger i grunnen må kobles av det offentlig nettet. Ved frakopling fra offentlig nett vil det også være naturlig å legge nye drenerør i grunnen, eventuelt lede regnvann fra taknedløp bort fra bygget på en annen måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis noe sprekker og riss i grunnmur, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke påvist avvik som krever straktiltak, men lokale utbedringer må på på sikt likevel påregnes utført.

Forstøtningsmurer

Rundt eiendommen er det oppført støttemurer i stein, betong og betongblokker.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er sprekker og skader på støttemurer, samt at støttemurer er skjeve. Det er også observert at det mangler rekkverk på noen støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes utført, og rekkverk må monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



- 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.

TG 2 Oljetank

Det har tidligere vært sentralfyr i boligen, med parafintank i teknisk rom/vaskerom. Selger opplyser at sentralfyr og parafintank ble fjernet for noen år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE- kart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen er delvis fundamentert til fjell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 1992, oppført i tre over grunnmur i leca. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast. Selger opplyser at ny garasjeport ble montert i 2022. I 2021 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. I 2021 ble det montert ny ytterdør til bod i u. etg. I 2021 ble det også laget ned en ny drensrist i front av garasje, med avrenning av vann til takrenner. I 2025 ble veggene i boden i u. etg. malt på nytt.

Det er avskalling av maling på garasjegulv. I bod i u. etg. er det også mye fukt på vegger og gulv, og dette sees i sammenheng med blant annet redusert effekt på drenering. Det er også noe sprekker og riss på murvegger, og dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Det må påregnes noe vedlikehold, og det bør utføres tiltak for å redusere fuktighet i u. etg. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger mellom 50 000 til 100 000 kan påregnes.

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

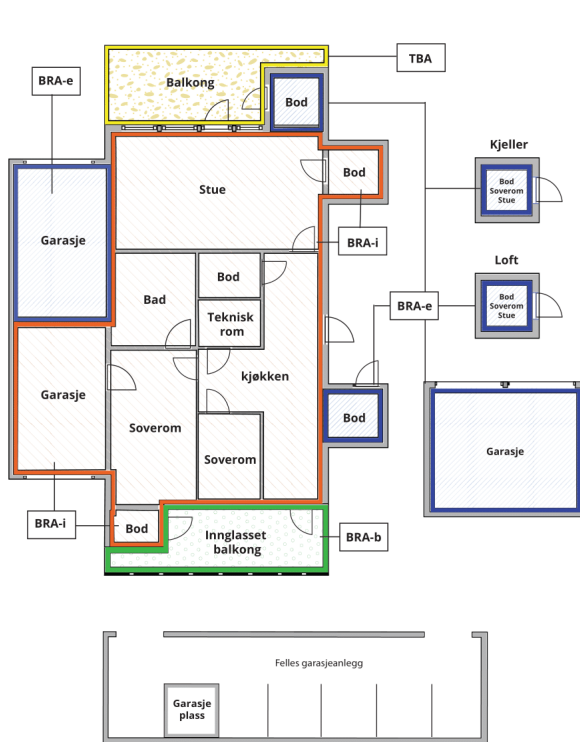
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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)		
Underetasje	111			111	45
1. etasje	120			120	25
SUM	231				70
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 soverom, Vaskerom, Teknisk rom		
1. etasje	Trapperom, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom med omklingsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det meste av utvendige terrasser er ikke tegnet inn på godkjente og byggemeldte tegninger, og det er gjort noen fasadeendringer i form av nye og større vinduer i stue. Det er også gjort noen mindre endringer på planløsning i begge etasjer. I u. etg. er deler av gang opprinnelig en bod, og i 1. etg. har deler av bad tidligere vært et soverom. Ellers stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger opplyser at det i perioden 2021 til 2022 er gjort noe oppgraderinger og endringer på deler av EL- anlegget. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk.

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
Etasje 2		25		25	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
Etasje 2		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: I 2021 ble det lagt ned en ny drencrist i front av garasje, med avrenning av vann til takrenner. Arbeid utført i 2021 ble gjort av fagfolk.

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	224	7
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Tone Greni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	331		0	1277.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngveien 30

Hjemmelshaver

Greni Tone

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 633 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.05.1974		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for boligen	07.07.1971		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger for garasjen	04.05.1992		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for ny pipe/ildsted	06.10.2022		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	
4	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ST7619>

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