

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hedrumgaten 26, 3112 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1007, bnr. 166, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 12224-1557

Referansenummer: EY1204

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. 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 leilighet i en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1950. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er garasje plass i felles bygg med naboeiendommen, denne følger boligen iflg. selger. Garasje fra ca. 1955 er oppført i pusset mur og tre over støpt plate på mark.

Eiendommen er i perioden 2000 til 2015 pusset opp og oppgradert, og i denne perioden er det blant annet skiftet en del trekledning, samt at det er lagt ny taktekkning, takrenner og beslag. De fleste vidunder og ytterdører er også skiftet. I perioden 2010 til 2015 er det meste av innvendige overflater pusset opp, samt at det er bygget et nytt bad i kjeller og montert ny kjøkkeninnredning. Det er også foretatt en del utskiftninger på EL- og VVS anlegg. Det meste av arbeid utført i perioden 2010 til 2015 er imidlertid gjort som egeninnsats av tidligere eiere, og utført arbeid bærer preg av ufagmessig utførelse. På bad er det blant annet observert manglende mansjetter/ membran på rørgjennomføringer i vegger, og dette fører til at vegger ikke er tette. Parkettgulv er misfarget og slitt, og det er noe fuktmerker og saltutslag på vegger i 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. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringsdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca. 2010. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Nøyaktig alder på taktekkning, takrenner og beslag er ukjent, men taktekkning er antatt fra tidlig 2000 tallet. Det er vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmen. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009 til 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato. Det er ytterdører i tre. Alder på inngangsdør er ukjent, terrassedør er fra ca. 2017. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato. Det er en terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein. Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2015.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot

nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting er kjøkkenventilator. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato.

Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig er bod.

Bad i kjeller fra ca. 2019 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er imidlertid dårlig plass til vaskemaskin, da dusjdører kommer i veien. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte panelplater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/oppvaskmaskin. Dette fører til fuktskader på himling. Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringsselskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i-rør (plastrør) og kobberør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. selger. Kobberør er av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger. Ellers er avløpsrør av eldre dato. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen, men selger opplyser at disse er av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur. Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegner er også deler av trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og tiltak må påregnes utført.

Del av felles garasjebygg.

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

Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel- garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

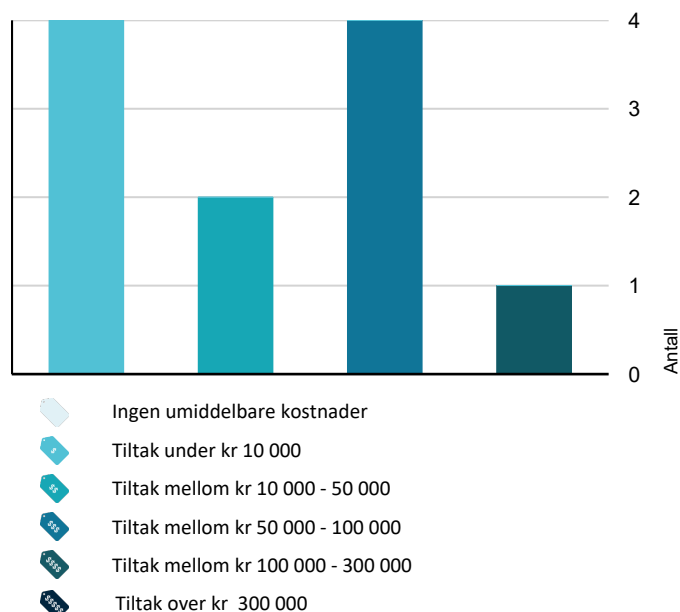
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Deler av stue og terrasse er tilbygg fra 1976. Årstall er basert på fremvist ferdigattest.
2000	Modernisering	I følge eier og tidligere prospekt er boligen oppgradert i perioden 2000 til 2015. Det meste av arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats av tidligere eiere.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Nøyaktig alder på takteking er ukjent, men takteking er antatt fra tidlig 2000 tallet. Takteking er vurdert fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at takrenne/nedløp mot nord er tett, og dette fører til at vann renner over takrennen ved regn og snøsmelting. Dette øker faren for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men tette nedløp og takrenner må utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at det ble skiftet trekledning på to sider av bygget i ca. 2010. Det ble også skiftet noe trekledning mot øst i 2021. Ellers er veggkonstruksjoner og resten av trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mot nord er det observert noe fukt- og råteskadet trekledning, samt at det på trekledning fra byggeår er tegn til avskalling av maling. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilgang til loft/takkonstruksjon ligger til overliggende enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i pvc- og trekarmer. De fleste av vinduene er skiftet i perioden 2009, 2010 og 2015, men det er også noen vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet på soverom i 1. etg. er vanskelig å åpne og lukket. Utvendig er det noe avskalling av maling på lister, samt at det er tegn til noe fuktskadet treverk nederst på lister. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de vinduer som er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold og vindu på soverom må påregnes utbedret.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre. Selger opplyser at ytterdører er fra ca. 2010. Felles ytterdør til kjeller er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Felles ytterdør til kjeller bærer preg av elde og slitasje, og ytterdør til kjeller tetter dårlig til karm. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Felles ytterdør til kjeller må påregnes utbedret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med fliser på gulv. Det er rekkverk i pusset mur og teglstein. Terrassen er av eldre dato. Terrasse i tre er fra ca. 2021 iflg. selger.

Vurdering av avvik:

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

Terrasser bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Det er også noen løse fliser på gulv og sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det er behov for noe vedlikehold og løse fliser bør festes på nytt.

INNSENDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og malte panelplater. Selger opplyser at det meste av overflater er pusset opp i perioden 2010 til 2015. Arbeid utført i denne perioden er gjort som egeninnsats av tidligere eiere. Det opplyses at innvendige overflater ikke er grundig inspisert som følge av møbler og lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkettgulv er generelt misfaret, ripete og slitt, og i kjeller svikter laminatgulv i trapperom ved belastning. Det er sprekker/skader i himling på soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Deler av parkettgulv kan påregnes skiftet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

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

I kjeller er deler av betonggulv nedsenket, og det er høydeforskjell på gulv mellom rommene. Det bør derfor etableres trappetrinn mellom rommene.

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: 50 000 - 100 000

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.

Pipe og ildsted

Det er to piper i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue i 1. etg. og vedovn i kjeller. Piper er fra byggeår, og vedovn i kjeller er av eldre dato. Vedovn i stue i 1. etg. er antatt fra tidlig 2000 tallet. Pipe mot nord er fra denne boenheten benyttet som utlufting fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er innkledde side på piper i kjeller. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper. Som et forbyggende tiltak er det montert en inspeksjonsluke i vegg mot pipen, men dette vurderes til å være en midlertidig løsning. Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann. Det opplyses også at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Fuktmåling er foretatt og det er indikert og observert tegn til fukt. Selger opplyser at kjeller ble innredet med oppholdsrom i ca. 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Tilstandsrapport

Det er indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling. 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. Det ble på befaringsdagen ikke observert fuktskader på innredet areal/veggplater under terreng, men dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Selger opplyser at det er skruketroll e.l. i kjeller, og det ble på befaringsdagen observert en del slike insekter på soverom i kjeller. Insekter i kjeller er tegn på noe fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre. Felles kjellertrapp er antatt fra byggeår. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er antatt fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Felles kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, og rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Åpning på rekkverk er også for stor, og det er ikke håndløper på vegg. Egen trapp mellom 1. etg. og kjeller er grovt og ufagmessige bygget, og det mangler rekkverk på trapp og det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer, og rekkverk og håndløper må monteres der det mangler. Det er imidlertid ikke krav om å endre åpning og høyde på rekkverk på trapp som er fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører er noe skjevt montert, og det er løs dørterskel på dør til bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justeringer og lokale utbedringer bør påregnes utført.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 1. etg., innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Alder på badet er ukjent, men badet er av eldre dato. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet bærer preg av elde og slitasje. Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette. Mekanisk vifte i vegg er defekt, og dette fører til at rommet ikke er ventilert. Manglende ventilasjon vil på sikt føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Etter bruk av toalett fortsetter det å renne noe vann ned i toalette. Dette antas å skyldes at lukkemekanismen for vann er slitt. Når det ikke slutter å renne vann, fører dette til at det kondenserer på vannrør, og det er tegn til rust og fuktskader på vannrør ved vegg. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Som nevnt er det utett rørgjennomføring i vegg, samt at det er tegn til rust og fuktskader på vegg ved vannrør til toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade og den konstruksjonsutforming.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etg. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv, og rommet er ikke ventilert. Det er belegg på gulv. Alder på vaskerom er ukjent, men vaskerom er av eldre dato. Rommet er opprinnelig en bod. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i gulv, og dette er avvik iht. krav som var gjeldende da vaskerom ble bygget. Det er også motfall på gulv mot dør til bad, og ved en eventuell lekkasje vil vann ikke renne til sluk på bad. Det er ikke oppkant på gulvbelegg på vegger, og i overgang gulv og vegger er det montert gulvlister i tre. Dette vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader. Rommet er ikke ventilert, og manglende ventilasjon vil føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Arbeid på vaskerom fremstår som grovt og ufagmessige utført. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er utette overganger mellom gulv og vegg, dette da det ikke er oppkant på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller fra ca. 2019 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er imidlertid dårlig plass til vaskemaskin, da dusjdører kommer i veien. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte panelplater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at arbeid utført på bad er gjort som egeninnsats av tidligere eier, og arbeid utført på bad bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benytter membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det fall på gulv mot sluk, men utenfor dusjsone er det ved dusj lite fall til sluk. Ved vannsøl på gulv vil vann kunne samle seg i hjørne mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Toalett er også monterte lavere enn hva som er dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ikke benyttet membran/mansjetter rundt avløpsrør fra servant og vaskemaskin, og dette fører til at vegger ikke er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra ca. 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Selger opplyser at det i 2024 var lekkasje fra overliggende kjøkken/oppvaskmaskin. Dette førte til fuktskader på himling. Fuktskader ble utbedret av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er misfarget, ripete og slitt, samt at det stedvis er noe hakk og merker på overflater på skapdører o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatorer bør ikke tilkobles gamle teglpiper, da dette øker faren for pipebrann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør ventilasjonsrør fra ventilator føres ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i felles kjeller. Det er rør-i-rør (plastrør) og kobberør i bygget. Rør-i-rørsystem er fra ca. 2015 iflg. selger. Kobberør er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Plastrør/rør-i-rørsystem fremstår som grovt og ufagmessige montert. Dette da vannrør blant annet mangler endemuffer og samleskap, samt at plastrør er mangelfullt festet til vegg. Ufagmessig montering øker faren for lekkasjer og fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av soil og plast. Deler av avløpsrør er fra ca. 2015 iflg. selger. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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 Ventilasjon

Det er mekanisks ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Som følge av defekt ventilasjon på bad i 1. etg. og manglede ventilasjon fra vaskerom, fremstår boligen som svakt ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, og det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i ca. 2014 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2003, plassert i felles kjeller.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Selger opplyser at av- og på bryter til varmtvannstanken er plassert i gang i 1. etg. Denne bryteren er gammel og den er i utgangspunktet ikke tilpasset for bruk til varmtvannstanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles entre. Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. I 2020 ble det montert ladeboks for elbil i garasjen. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.

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.
1950 Alder på EL-anlegget er delvis ukjent, men selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2010 til 2015. Deler av EL-anlegget er av eldre dato/byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring på det meste av utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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 avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må påregnes. I felles kjeller er det observert en del løse ledninger, samt noen ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare. Det er imidlertid ukjent om ledninger som ikke er sikret mot berøringsfare fortsatt er i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 røykvarslere og brannslukker i boligen, men selger opplyser at disse er av eldre dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Røykvarsler og brannslukker er av eldre dato, og disse må påregnes skiftet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at to sider av boligen ble drenert på nytt i ca. 2017. Ellers er det antatt drenering fra byggeår. Drenering fra 2017 består av grunnmursplast og plastrør i grunnen. Drenering fra byggeår består antatt av drenerende masser, samt 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, saltutslag og avskalling av av maling på vegger i felles kjeller.

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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong og stein under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis noe sprekker og riss på grunnmur, dette sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. I felles kjeller er det indikert noe fukt på murvegg og murgulv, samt at det er observert saltutslag og avskalling av maling/murpuss. 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

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 3 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av ukejnt type. Det er vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Del av felles garasjebygg.



Anvendelse

Byggeår

1955

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på fremvist tegning.

Beskrivelse

Garasje fra ca. 1955, oppført i pusset betongblokker og tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plast og plastbelagt stål. Garasje bærer preg av noe elde og slitasje. Det er sprekker og riss i betonggulv, fall på betonggulv inn mot yttervegg i bakkant av garasjen. Feil fall på gulv fører til at vann ikke renner ut av bygget. Det er også fuktmerker og avskalling av maling på vegger. Takteking er mosegrodd og slitt, og avskalling av maling på treverk, samt tegn til noe fuktskadet treverk. Vask, vedlikehold og utbedringer må påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	19
Kjeller	48			48	
SUM	128				19
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Bad, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken i dag samsvarer ikke med dette, da kjeller er benyttet som hoveddel/beboelse. I 2014 ble boligen reseksjonert og tegninger ble oppdatert. På oppdaterte tegninger er det tegnet inn et kontor og stue i kjeller, men bad, trapperom og soverom er ikke tegnet inn. På oppdaterte tegninger er også deler av trapperom tegnet inn som en bod som tilhører seksjon nr 2. I 1. etg. er vaskerom og deler av trapperom tegnet inn som bod/soverom. Innvendig trapperom er ikke tegnet inn på oppdaterte tegninger, dette da det i utgangspunktet skulle være tilgang til kjeller fra felles trapperom og gang. Disse endringene er søknadspliktige, og tiltak må påregnes utført.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndeling mellom boenheter tilfredsstiller ikke dagens byggt teknisk forskrift, dette da dagens krav til branncelleinndeling er vesentlig strengere enn hva som gjaldt da boligen ble bygget.

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: Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrelse på rommet.

Del av felles garasjebygg.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1955 viser at garasjen opprinnelig var tegnet som en enkel- garasje, men bygget inneholder i dag to parkeringsplasser. Byggeår for ombygning er ukjent, og det er ukjent om garasjen er søkt og godkjent slik den er bygget. Bygget er felles med naboeiendommen mot sør.

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)
Tomannsbolig	120	8
Del av felles garasjebygg.	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Troels Kjærgaard Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	166		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hedrumgaten 26							
Hjemmelshaver							
Nakubulwa Afua, Hansen Troels Kjærgaard							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest i forbindelse med utvidelse av stue og terrasse.	15.05.1976		Gjennomgått	1	Nei
Oppdaterte tegninger i forbindelse med reseksjonering.	23.10.2014		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger for garasje,	20.05.1955		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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/EY1204>

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