

Tilstandsrapport



Enebolig



Håkestadveien 114, 3280 TJODALYNG



LARVIK kommune



gnr. 1038, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 21510-1115

Referansenummer: LO1353

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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.

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Håkestadveien 114 er bygget i 1960 og har 2 etasjer pluss uinnredet kjeller.

Bygningen er fundamentert betong/mur og har kjellervegger oppført i betongblokker.
Boligen har vegger av ukjent mur/lett klinker som utvendig er pusser og malt.
2.etasje har trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trepanel.
Bygningen har saltak teknet med enkeltkrummet betongtakstein.

Planløsningen består av:

- 1. etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Vaskerom og terrasse
- 2. etasje: Gang, Bad, 2 Soverom, Bod, Kott
- Kjeller: Bod 1 m/trapp, Bod 2, Kott, Vedbod, Kryp kjeller
- Loft: uinnredet (inspeksjonsmulighet)

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

Jeg minner spesielt om:

- baderom med behov for full oppgradering
- undergravd grunnmur i vedbod i kjelleren
- uferdig og skadede overflater/avslutninger på vegger, tak, gulv
- ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av kjeller
- saltutslag på kjellervegg
- råteskader på vinduer (behov for utskifting)
- muselort på loft og i kjøkkenbenken
- terrassen er oppført i 2021 (egeninnsats) og er ikke byggesøkt.
- eier opplyser om mus i kjelleren
- eier opplyser om at boligen har vært ubebodd siden mai 2025.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betongblokker og vegger av murkonstruksjon fra byggeår i 2. etasje har huset trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer og taktekingen av enkeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, lufehatten er av galvaniser stål
Stigetrinn til pipe er montert på baksiden av huset.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via loftsluke og er luftet via ventiler i endeveggene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblet glass fra byggeår i 2. etasje og i kjelleren.

Boligen har en malt hovedytterdør med vertikalt glassfelt og en malt balkongdør i tre med glassfelt i tolags glass.

Til boligen er det en 58 kvm terrasse bygget i impregnert tre, terrassen har tilkomst fra stuen og trapp ned til gårdsplassen og plenarealet.

Til eneboligen er det tre utvendige trapper, en i mur/betong til inngangsdøren og to fra terrassen foran huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, beleg, betong

Vegg: strie, malte plater, trepanel

Tak: malte plater, mdf panelplater

Boligens gulv mot grunner ar av mur/betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert vedboden i kjelleren
Pipen er pusset og malt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har en malt tretrapp fra 1. til 2. etasje, trappen har belegg i trinnene, til i kjelleren er det en enkel tretrapp med åpne trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører med tre speiler

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Baderommet har sluk i hjørnet av rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ikke membranoppkant på dørterskelen og fuktsikreoverflater på veggene.

Bad

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil og overskap, badekar, toalett og elektrisk stråleovn over døren

Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Baderommet har sluk midt i gulvet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Beskrivelse av eiendommen

Tak: malteplater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ukjent membran, og flisene løsner fra veggen.

Ny eier må forvente fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og stuen, det innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt vask, utslagsvask og avrenning.

I rommet er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, det er monter plast (rør i rør) til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er i bod m/trapp i kjelleren.

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast og støpejern

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene

I kjelleren er det montert en OSO 200 liters varmtvannstank.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 12 automatsikringer, er montert i gangen i 2. etasje.

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

I huset er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i kjøkken, gang 2. etg. og på 3 soverom, brannslukningsapparatet er på kjøkkenet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er synlig "asfalt" påsmurt grunnmuren i terrengnivå, bak huset.

Bygningen har grunnmur av betongblokker, fundamenteringen er ukjent.

Terrenget rundt boligen lett helling mot jodet i nedkant

Utvendige avløpsrør er av støpejern, synlig i krypkjeller og i septikktanken.

Det er septiktank av betong med ukjent overløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og fra 1960.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Eier opplyser om at terrassen er oppført i 2021 og ikke er søkt om.

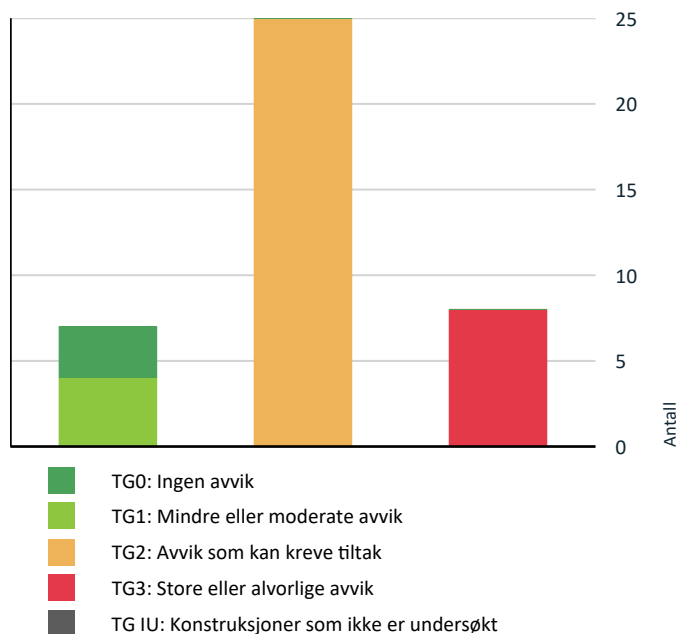
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

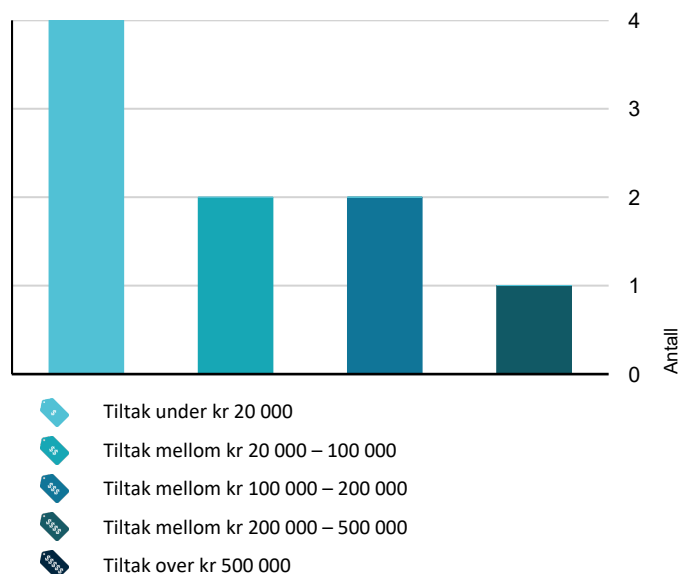
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Soveromsvinduer 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikeholdt og oppgraderinger.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2020	Kjøkken
2021	Terrasse bygget med egeninnsats
2024	Dusjkabinett i vaskerom
2025	Inngangsdør

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekingen av enkeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa. På taket er det mosevekst og synlig slitasje på taksteinen. Mer enn halvparten av forventet levetid for takteking og undertak er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Fjerne mose og rengjøre takflaten.

Kontrollere takstein, beslag og overgang mot pipe for skader eller åpninger, og utbedre eventuelle lekkasjepunkter.

Vurdere utskifting eller rehabilitering av taktekingen.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre vanninntrengning og fuktskader i undertak og omkringliggende konstruksjoner.

Forkortet levetid på tak og økt behov for reparasjoner over tid.



Takteking av betongtakstein

! TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, luftehatten er av galvaniser stål

Stigetrinn til pipe er montert på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi luftehatten har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa, noe som indikerer at overgang mellom tak og pipe ikke er tett.

Eier opplyser videre at feiervesenet har gitt anmerkning om at stigen til pipa må skiftes. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Luftehatten bør kontrolleres og vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og tetthet.
Overgang mellom pipe og taktekking må kontrolleres og utbedres for å hindre vanninntrenging.

Stigen til pipa må skiftes i henhold til feiervesenets krav.

Vurdere montering av snøfangere av hensyn til sikkerhet og forebygging av snøras.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for videre vanninntrenging og fuktskader i undertak og konstruksjoner.

Feiervesenet kan nekte feiing, noe som kan medføre fyringsforbud.

Risiko for personskader eller materielle skader som følge av snøras der snøfanger mangler.



Boligens beslagsløsning

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av murkonstruksjon fra byggeår, 2. etasje har trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert spekk og avflassing på murveggen. Det er i tillegg liggende trepanel uten luftespalte eller korrekt lufting bak kledningen.

Det er også observert svertesopp på trepanelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Tiltak:

Mursprekker og avflasing bør utbedres for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Lufting bak trepanelet bør etableres ved neste vedlikehold eller utskifting av kledning.

Svertesopp bør rengjøres med egnet middel, og treverket bør overflatebehandles for å redusere videre fuktpåvirkning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Videre utvikling av svertesopp og redusert levetid på trepanelet.

Forverring av sprekker i mur.



Veggkonstruksjon

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer. Undertaket er av trepanel

Skråhimlingen er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via loftsluke og er luftet via ventiler i endeveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere målinger med forhøyet fuktinnhold og skjolder i takkonstruksjonen rundt pipa. Måling viser 20 % fuktighet i treverket, noe som overstiger normal nivågrense og innebærer risiko for mugg- og råteutvikling.

Det er også observert muselort på loftet, noe som indikerer aktivitet av skadedyr og mulig behov for tetting av inngangspunkter.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Undersøke og utbedre årsak til fuktinntrengning rundt pipejennomføringen og kontrollere pipebeslag. (Se dette i sammenheng med takteking og beslag)
Overvåke fuktnivå og sikre god uttørking av konstruksjonen.
Iverksette tiltak mot skadedyr samt tette mulige inntrengningspunkter på loftet.
Vurdere kontroll av hele takkonstruksjonen dersom fuktbelastning har pågått over tid.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.
Forringet bæreevne i treverket ved langvarig fuktpåvirkning.
Skadedyr kan forårsake ytterligere skader på isolasjon, treverk og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimatet beskriver tiltak mot skadedyr og fuktsikring rundt pipe og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Loftsrom



Fuktmåling på loft

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989 i 1. etasje og trevinduer med koblet glass fra byggeår i 2. etasje.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert store råteskader på koplede vinduer i 2. etasje. Det er også råteskade i bunnkarmen på stuevinduet i 1. etasje. Generelt er det vedlikeholdsbehov på vinduene, med slitt og sprukket treverk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tiltak:

Råteskadde vinduer og karmen bør skiftes eller utbedres.
Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.
Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre råteutvikling og økende skadeomfang på vinduene.
Risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjon.
Redusert funksjon og levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadede vinduer i 2. etasje

! TG 3 Kjellervinduer

Kjelleren har trevinduer med enkelt / koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader på kjellervinduene. Vinduene har betydelig slitasje og ny eier må forvente utskifting av alle vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Kjellervinduene bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og fuktinntrengning.
Det anbefales å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for vann- og fuktskader i kjellerkonstruksjonen.
Videre nedbrytning av treverket og redusert funksjon på vinduene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjellevindue på endevegg

TG 2 Soveromsvinduer 2. etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i treverket. I tillegg viser målinger at treverket i vinduene stedvis har høyt fuktnivå, noe som øker risikoen for råteutvikling.

Jeg har målt 42 vekt % fuktighet i nedrekanthjørnet på soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Pusse, behandle og male karm og rammer for å beskytte treverket. Erstatte eller utbedre skadde og sprukne deler av vinduene.

Følg opp områder der det er registrert høyt fuktnivå, og sikre god uttørring.

Vurderer utskifting dersom skadene er omfattende eller treverket ikke tørker ned.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for råte- og fuktskader i vinduskonstruksjonen. Redusert funksjon og tetthet i vinduene, med mulighet for trekk og fuktinntrenging.

Forkortet levetid på vinduene.



Vindu i 2. etasje

TG 2 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør med vertikalt glassfelt

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tetting under dørstokken ved inngangsdøren. Det er i tillegg uferdig listverk på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Etablere korrekt tetting under dørstokken for å hindre trekk og fuktinntrenging.

Ferdigstille og montere manglende eller uferdig listverk.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktinntrenging ved inngangsdøren. Estetisk forringelse og økt risiko for skader i overgangene mellom gulv, vegg og karm.



Inngangsdør

TG 2 Terrassedør

Boligen har en malt balkongdør i tre med glassfelt i tolags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i terrassedørene er slitte innvendig og utvendig, og det er registrert sprekker i treverket. Dette er behov for vedlikehold og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Pusse og male karmene med egnet utendørs trebehandling. Utbedre eller skifte ut skadde og sprukne partier av treverket. Kontrollere tetting og beslag rundt dørkarmene.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktopptak og råte i treverket. Redusert levetid og funksjon på terrassedørene. Risiko for at skadene utvikler seg til lekkasjepunkter ved slagregn.

Tilstandsrapport



Terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 58 kvm terrasse bygget i impregneret tre, terrassen har tilkomst fra stuen og trapp ned til gårdsplassen og plenarealet, terrassen er oppført med egeninnsats.

Konstruksjonen er opplagret på tresøyler, fundamentert i stolpespyd. Gulvet på balkongen er bygget i impregnerte terrassebord. Rekkverket er bygget med liggende terrassebord og er uten håndløper. Rekkverkshøyden er 0,8 m.

Terrassen er overbygget på ca 4 kvm av arealet og har terrasse markise.

Treterrassen utenfor stuen er bygd over en mindre betongterrasse fra byggeår.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på minimum 1 meter. De horisontale åpningene er så store at barn lett kan klatre, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Det er også registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges om eller forhøyes i henhold til gjeldende forskriftskrav på 1 m.
Redusere eller endre spileavstand og utforming slik at rekkverket ikke innbyr til klatring.
Kontrollere og utbedre skjevheter i terrassekonstruksjonen ved behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn.
Videre deformasjon og svekkelse av terrassen over tid.
Rekkverket vil fortsatt ikke oppfylle dagens krav til sikkerhet og bruk.

Konsekvens:

"Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Ny eier må forvente at terrassen beveger seg med påvirkning av tele på grunn av bruken av stolpespyd til opplagring/fundamentering.



Terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Til eneboligen er det tre utvendige trapper, en i mur/betong til inngangsdøren og to fra terrassen foran huset.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de utvendige trappene ikke har montert rekkverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Der rekkverk finnes, er åpningene ikke i henhold til dagens forskriftskrav, og kan innebære risiko for fall, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tiltak:

Montere forskriftsmessig rekkverk på trapper som mangler det. Utbedre eksisterende rekkverk slik at åpninger og høyde tilfredsstiller dagens krav (maks 10 cm åpninger og minimum rekkverkshøyde etter type konstruksjon).

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker for både voksne og barn.
Trapp og rekkverk vil fortsatt ikke oppfylle dagens sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Trapp til gårds plass



Trapp til hagen

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, belegg, betong

Vegg: strie, malte plater, trepanel

Tak: malte plater, mdf panelplater

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er stedvis påvist synlige skader på innvendige overflater. Overflatene har en slitasjegrad som er høyere enn det som kan forventes for alder og normal bruk. Det er registrert uferdige overflater og listverk i kjøkken, entré, gang og stue. Det er også skader på gulvet i kjøkkenet, og det mangler taklister på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Ferdigstille og montere manglende listverk og taklister.

Utbedre skadede overflater og reparere eller skifte skadet gulv på kjøkken.

Vurdere helhetlig oppussing av overflater ved behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse av rommene og videre slitasje over tid.

Risiko for at skader på gulv og overflater utvikler seg og krever mer omfattende tiltak senere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunner er av mur/betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

I 1. etasje har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra kjøkkenbenken til åpningen til stuen, og 10mm høydeforskjell fra midt på gulvet i stuen til ytterveggene.

Det 8 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

! TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

! TG 3 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert vedboden i kjelleren
Pipen er pusset og malt

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi en av pipevangerne er ikke synlige, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på pipa der den går gjennom etasjeskiller og vegger.

På loftet er det registrert sotavrenning på pipa, noe som kan indikere tidligere lekkasje, kondensproblemer eller utetthet i piperøykkanalen. Det mangler ikke-brennbart materiale på gulvflaten foran ildstedet, slik forskriften krever for å forhindre gnist- og varmebelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Etablere forskriftsmessig avstand mellom ildsted og brennbar materiale, eller montere godkjent brannmur.
Montere godkjent ikke-brennbar plate eller felt foran ildsted (normalt minimum 30 cm foran og 10 cm på sidene, avhengig av type ildsted).
Åpne og kontrollere pipevanger dersom dette anses nødvendig for å vurdere tilstanden.
Få feier eller kvalifisert fagperson til å gjennomføre kontroll av sotavrenning og utbedre eventuelle lekkasje- eller tetthetsproblemer i pipa.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt brannrisiko som følge av for liten avstand til brennbare materialer.
Mulig lekkasje av røykgass til omgivelser dersom sotavrenningen skyldes utetthet i røykkanalen.
Risiko for avslag ved feiing eller pålegg om utbedring fra feiervesenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe og vedovn i stuen



Ikke synlig pipevange i 2. etasje

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist indikasjoner på fukt i åpen mur i form av saltutslag / misfarging / skjolder. Dette kan være tegn på kapillær oppsuging fra terreng eller innsig av fukt gjennom ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Kartlegge årsaken til fuktpåvirkning.
Vurdere drenering, utvendig fuktsikring eller forbedret ventilasjon.
Fjerne saltutslag og overvåke murens uttørking over tid.

Konsekvenser:

Økt risiko for frostsprengning og skader på mur og puss.
Langvarig fukt kan føre til muggvekst og redusert inneklimate.

! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen trenge opp i kryprommet og påvirke treverk, isolasjon og konstruksjonene over.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre på bakken, for eksempel i form av plastfolie (min. 0,20 mm), eller annen godkjent løsning for å redusere fuktinntrengning fra grunnen.
Forbedre ventilasjonen i krypkjelleren ved behov.
Kontrollere treverk og bjelkelag for eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for høy luftfuktighet, muggvekst og råteskader i krypkjelleren og i konstruksjonen over.
Redusert levetid på bjelkelag, gulv og isolasjon.
Potensielle luktproblemer og forringet inneklimate.



Krypkjeller under kjøkkenet

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en malt tretrapp fra 1. til 2. etasje, trappen har belegg i trinnene, til i kjelleren er det en enkel tretrapp med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet. Trappen er i tillegg bratt og vurderes som lite egnet som primærtrapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Montere forskriftsmessig håndløper på vegg for å bedre sikkerheten. Vurdere tiltak for å bedre brukervennlighet og sikkerhet i trappen, eller på sikt planlegge utskifting til trapp som tilfredsstiller dagens krav dersom trappen skal fungere som hovedforbindelse mellom boligrom.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Trappen vil fortsatt være lite egnet som forbindelse mellom opholdsrom og innebære redusert bruksomfort.



Kjelletra



Trapp 1. - 2. etasje

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører med tre speiler

Vurdering av avvik:

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

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdøren subber mot karmen ved åpning og lukking. Det mangler listverk i gangen, og døren til kottet subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering og ferdigstillelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

Justere dørblad og hengsler på soveromsdøren for å sikre fri klaring. Justere eller tilpasse kottdøren slik at den ikke subber på terskelen. Ferdigstille listearbeid i gangområdet.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje på dørblad, karm og terskel.

Redusert funksjon på dørene og estetisk uferdig uttrykk i gangen.



Soveromsdør



Dører fra byggeår

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Baderommet har sluk i hjørnet av rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ikke membranoppkant på dørterskelen og fuktsikreoverflater på veggene.

Ny eier må være forberedt på full oppgraderinger av vaskerommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malte plater

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er benyttet vindu/dør og overflater av materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen (ved vask, dusj eller annet sprututsatt område). Materialene er uegnet for direkte vannbelastning og tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tiltak:

Bytte ut eller beskytte uegnede materialer med godkjente fuktbestandige løsninger.

Etablere tilfredsstillende tetting/vannbeskyttelse rundt vindu/dør og andre materialer som er utsatt for vannsprut.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i treverk eller andre fuktfølsomme materialer.

Redusert levetid på konstruksjon og overflater.

Risiko for skjulte skader i tilstøtende bygningsdeler.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har belegg

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 150 cm)

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er membranløsning på veggen og påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsonen/gulvet noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt både for membranløsningen og slukløsningen. Dette betyr at disse komponentene nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, og det foreligger økt risiko for lekkasje og redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Utbedre rørgjennomføringer med godkjent tetting og mansjetter.

Følge nøye med på eventuelle fuktindikasjoner i gulv og vegger.

Planlegge full rehabilitering av våtrommet når membran og sluk nærmer seg eller passerer sin tekniske levetid.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for skjult fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Membran og sluk kan miste tetthet, noe som kan gi kostbare fuktskader. Redusert funksjon og levetid for våtrommet som helhet.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser i egenerklæringen om at toalettet bør byttes.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har avtrekk gjennom lufte ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på vaskerommet og luftespalet under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til yttervegg

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisjen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

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

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

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 3 Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil og overskap, badekar, toalett og elektrisk stråleovn over døren
Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Baderommet har sluk midt i gulvet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malteplater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ukjent membran, og flisene løsner fra veggen.

Ny eier må forvente fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagens forskrifter og forventninger til bruk.

Vurdering av avvik:

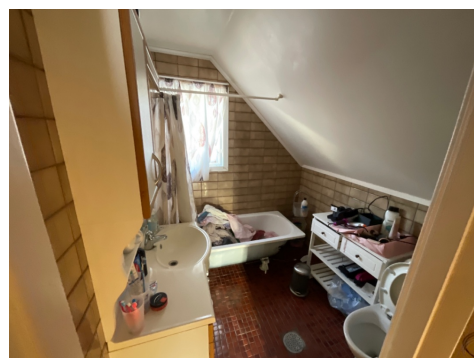
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ANDRE ETASJER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisjen. Resultatet gir indikasjoner på unormale fuktverdier.

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert forhøyede fuktverdier i baderomsveggen. Målingene indikerer fukt i konstruksjonen, noe som overskrider normalt nivå og tyder på pågående eller tidligere lekkasje/fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Tiltak:

Det anbefales snarlig videre undersøkelse av fagperson for å klarlegge årsak og skadeomfang.

Åpning av konstruksjonen er nødvendig for å avdekke kilder til fukt og vurdere skadegrad.

Utbedring av membran, tetting eller rørføringer må gjennomføres dersom lekkasjekilde påvises.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for rask utvikling av råte, mugg og skader i veggkonstruksjon.
Mulig svekkelse av bærekonstruksjon og forverring av skadeomfang over tid.

Potensielle helseplager som følge av muggvekst og dårlig inneluft.

Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av baderommet er lagt på Bad 2. etasje, "generelt".

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og stuen, det innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt vask, utslagsvask og avrenning.

I rommet er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader i kjøkkengulvet. Det er ikke montert komfyrvakt, selv om dette er et krav for kjøkken utført etter gjeldende regler for brannsikring.

Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er krav for kjøkken etter dagens forskrift.

Det er registrert muselort i benkeskap, og det foreligger uferdige avslutninger i kjøkkeninnredningen som sokkel til gulvet, foringer i hjørner og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- De påviste skader må utbedres.

Tiltak:

Utbedre reparere eller skifte skadet laminatgulv.

Installere komfyrvakt i samsvar med gjeldende krav.
Installere lekkasjesikring (lekkasjestopper, sensor eller oppsamlingskuffe) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Rengjøre og desinfisere berørte områder med muselort, og tette mulige inngangspunkter for skadedyr.

Ferdigstille detaljer og avslutninger på kjøkkeninnredningen.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre fukt- og råteskader i gulv og underliggende konstruksjon.

Økt brannrisiko ved manglende komfyrvakt.

Økt risiko for vannlekkasje og skader på kjøkkenet uten lekkasjesikring.

Skadedyr kan etablere seg og skade matvarer, isolasjon og konstruksjoner.

Estetisk forringelse og redusert funksjon i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, det er monter plast (rør i rør) til kjøkkenet.

Hovedstoppekransen er i bod m/trapp i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert drypp fra rørskjøter, hvor vann drypper ned på varmtvannstanken. Dette indikerer lekkasje og behov for snarlig utbedring.

I tillegg er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tiltak:

Lekkasjen ved rørskjøtene må utbedres umiddelbart av kvalifisert rørlegger.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannrør som nærmer seg eller har passert sin tekniske levetid.

Kontrollere varmtvannstanken for fuktskader eller korrosjon som følge av drypp.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for vannskader på konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Potensiell skade på varmtvannstank og tilstøtende bygningsdeler.

Risiko for akutte lekkasjer og større reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hovedstoppekransen



Lekkasje på Varmtvannstank

! TG 2 Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast og støpejern

Rørene besiktiget i krypkjelleren, eier opplyser om at avløpsrør ble fres opp i 2020 sammen med nye rør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene fungerer i dag, men ny eier må forvente at skade plutselig kan oppstå.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene i 2. etasje har mangelfull ventilasjon. Boligen er oppført i 1960, og det var på tidspunktet for byggeåret ikke krav om mekanisk ventilasjon. Etter dagens funksjonskrav skal rommet likevel ha tilfredsstillende lufttilførsel, noe som mangler her.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tiltak:

Etablere tilluft, for eksempel ved montering av veggventil eller luftespalte i vindu/karm.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for dårlig luftkvalitet, fukt, kondens og redusert inneluft.

! TG 2 Varmtvannstank

I kjelleren er det montert en OSO 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang.

Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



! 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 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.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 12 automatsikringer, er montert i gangen i 2. etasje.

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Jeg har ingen informasjon om fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget etter 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

Eier opplyser om at det ble lagt opp nytt elektrisk til kjøkkenet i 2020 og byttet ut noen sikringer, satt inn jordingsbryter, og div stikkontakter.

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?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på anlegget. I 2. etasje er det en koblingsboks uten deksel.

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

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i gang 2. etasje

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

I huset er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i kjøkken, gang 2. etg. og på 3 soverom, brannslukningsapparatet er på kjøkkenet

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser, synlig i vedboden og i krypkjelleren.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Det er synlig "asfalt" påsmurt grunnmuren i terrengnivå, bak huset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av betongblokker, fundamenteringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi grunnmuren er undergravd i området ved vedboden, noe som kan føre til svekket stabilitet i fundamentet dersom dette utvikler seg videre. Det er også registrert riss i grunnmuren under vinduet på endeveggen. Risset kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller tidligere setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å støpe under grunnmuren og sikre at veggen vedboden ikke fortsetter å erodere eller graves ut.

Risset under vinduet bør overvåkes og eventuelt utbedres med pussreparasjon eller sprekkfylling. Dersom det er tegn til videre bevegelser, bør fagperson (ingeniør/bygningssakkyndig) vurdere om det foreligger behov for ytterligere tiltak.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre undergraving og svekkelse av fundament og bærekonstruksjon.

Risset kan utvikle seg og gi økt fare for fuktinntrengning og frostska-der. Potensielt større setningsskader over tid.



undergravd grunnmur i vedbod

TG 0 Terrenghold

Terrenget rundt boligen lett helling mot jodet i nedkant

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern, synlig i krypkjeller og i septiktanken.

Det er septiktank av betong med med ukjent overløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser i egenerklæringen at utvendig avløp er fres opp i 2020.

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 Septiktank

Septiktanken er av betong og fra 1960.

Vurdering av avvik:

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

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Opplysninger fra tidligere salgsannonse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget trenger vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje, bygget i år 2000.

Garasjen har støpt gulv, vegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel, veggene er oppført på lettklinker ringmur. Taket er av saltak og har platetak (takstein utseende) som takteking .

Bygningen har to alu/stålporter og en inngangsdør

Jeg minner spesielt om:

- garasjen har ikke innvendig panel i taket
- det er åpninger langs langveggene inn i garasjen
- inngangsdøren trenger vedlikehold eller utskifting og arbeidet over døren er ikke ferdigstilt

Ny eier må vite om at garasjen mangler vedlikehold, og det må forventes oppgraderinger og vedlikehold på bygningssdeler.

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

Tilbygg / modernisering

2019

Lagt opp strøm, isolert og montert trepanel vegger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

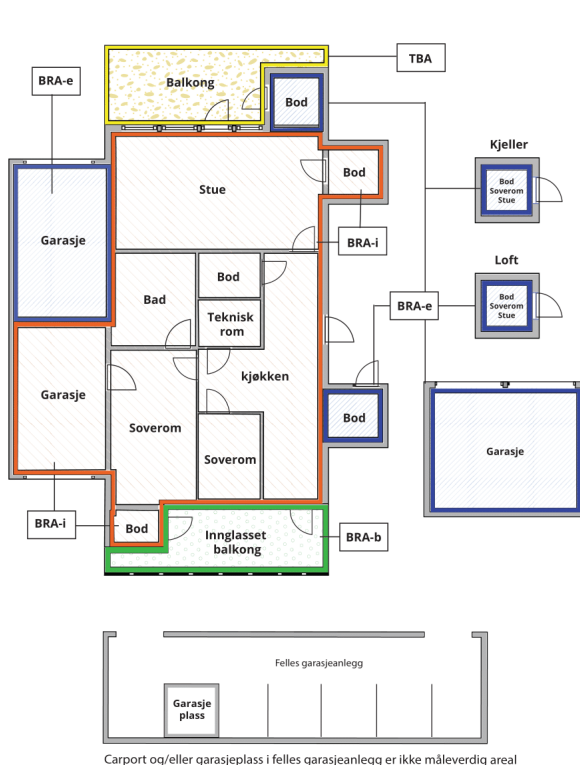
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55			55	58
Andre etasjer	37			37	
Kjeller	36			36	
Loft					
SUM	128				58
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, trapperom, vaskerom		
Andre etasjer	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, kott		
Kjeller	Bod 1 m/trapp, bod 2, kott, vedbod, krypkjeller		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

1.etg:

Entre: 2,0 m²

Gang: 6,2 m²

Vaskerom: 3,9 m²

Kjøkken: 16,9 m²

Stue: 22,1 m²

Trapperom: 1 m² (lav himlingshøyde) ikke medregnet

2.etg:

Gang: 5,6 kvm

Bad: 3,6 kvm

Soverom 1: 8,7 kvm

Soverom 2: 7,9 kvm

Soverom 3: 9,6 kvm

Bod: 1,7 m² GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet

Kott: 1,1 m² GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet

Kjeller:

Bod 1 m/trapp: 8,8 m²

Bod 2: 13,2 m²

Vedbod: 10,3 m²

Kott: 1,9 m²

Krypkjeller: 16,8 m², areal med lav himlingshøyde (ALH) Ikke medregnet.

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Eier opplyser om at terrassen er oppført i 2021 og ikke er søkt om.

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: Kjøkken, Terrasse og inngangsdør er gjort med egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
Hems					
SUM		45			

SUM BRA

45

Romfordeling

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

Kommentar

Dobbel garasje på 45 kvm

I tillegg har garasjen en hems med gulvareal på 14 kvm (GUA), arealet på hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

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: Lagt opp strøm, isolert og montert trepanel vegger i 2019

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	92	36
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

Boligen har 128 kvm. bruksareal (BRA) hvor 92 kvm. er P-rom og 36 kvm er S-rom.

Garasje

Garasje har 45 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm er S-rom, som er medregnet i eiendomens S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1038	14		0	1151.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Håkestadveien 114							
Hjemmelshaver Jensen Kenneth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til på Håkestad i Tjølling med ca. 2 km til skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNF-B)

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, bedd og trær. Oppkjørselen er gruset og med gode parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

880, 04.04.1961 Bestemmelse om veg Vegvesenets betingelser vedtatt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Grunnbokutskrift	20.11.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LO1353>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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