Tilstandsrapport

Enebolig
Orrestien 6, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 88, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2014 **Referansenummer:** EI1734

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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.

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje oppført i 1935. Boligen er tilbygd i 1992 samt betydelig bygget om i senere tid der det meste ble utført i 2019-2010. Der inkludert er det nytt baderom i 1. etasje samt ny kjøkkeninnredning, samtidig ble det meste av innvendige overflater oppusset samtidig der inkludert oppretting av gulv samt utbedring av råteskader i etasjeskiller. Baderom i 2. etasje oppusset i 2017. Utvendig er det meste fra 1996 der inkludert taktekking og kledning, vinduer og dører byttet i perioden fra 2000 til 2020. Elektrisk anlegg oppgradert i 2019-2020. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgradering og nærmere beskrivelse. Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid/brukstid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne er oppbrukt. Røranlegg og elektro bør vurderes nærmere av fagkyndige ved behov. Tilstandsanalyse er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp.

Bygningene er av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Det gjøres oppmerksom på at det i eldre boliger erfaringsmessig er risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein fra 1996, undertak av takbord iflg tidligere rapport. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Yttervegger av tømmer i gammel del, tilbygg med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig kledning fra 1996. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra tidlig 2000 tallet til 2020. malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Utgang fra stue til vestvendt terrasse fundamentert med pilarer, areal av terrassen er 55 m2. Utgang fra soverom til nordvendt luftebalkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 8 m². Utvendig trapp av betong lagt med fliser.

Frittliggende dobbel garasje med gulvet lagringsloft. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse. Det er bygget terrasse inn til bygningen.

INNVENDIG

Gå til side

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av innvendige overflater er oppusset med maling av vegger og tak samt nytt på alle gulv i 2019-2020. Etasjeskiller er av trebjelkelag, Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert og malt tretrapp, formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig.

VÅTROM

Gå til side

Baderom i 1. etasje fra 2019, dokumentasjon med bilder og faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderom i 2. etasje etablert i 2019 og teknisk forskrift fra 2017 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri kum i laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i kjeller, stoppekran i kjeller. Alt av innvendige vannrør er byttet ved oppussing i 2019. Det er avløpsrør av plast, alt av innvendige avløpSrør er byttet ved oppussing i 2019. Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.
Sikringsskap i vindfang. 63 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell iflg eier. Boligen har ukjent drenering men det er synlig knotteplast enkelte steder inn mot grunnmur. Grunnmur av sparesteinsbetong. Lett skrånende tomt med jordmasser og fjell, belegningsstein lagt i innkjørsel. Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via privat stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår. Beskrivelse av ledningsnett er basert på hva som er synlig i kjeller men det kan være avvik på skjult ledningsnett, eneste måte å få bekreftet ledningsnett er å grave ned til vann/avløpsrør på utvendig side.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

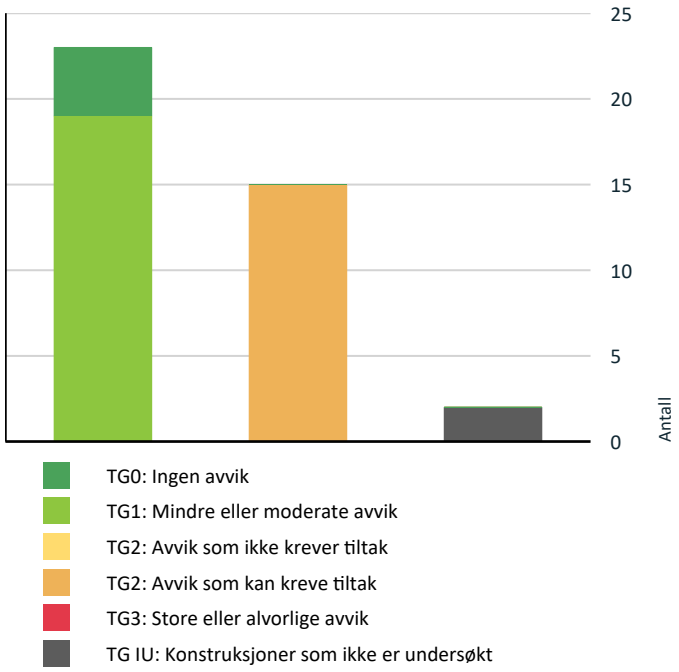
Tegninger datert 16.03.1992 og 16.04.2019 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

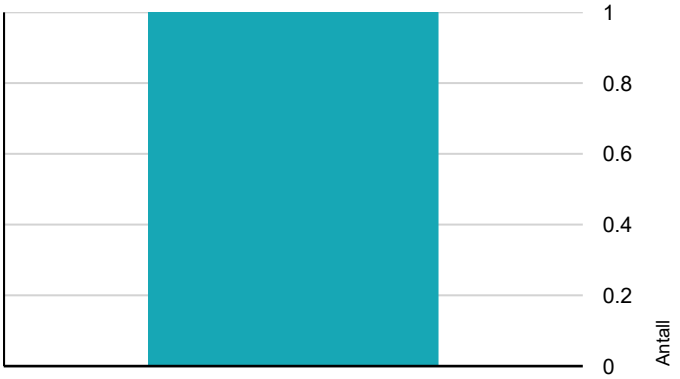
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr som kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette dokumentasjon som sjelden blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert. Bilder som viser feiler eller skader i rapporten er kun eksempelvis og det kan forekomme flere feiler/skader som ikke er dokumentert med bilder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Garasje, enkel vurdering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Utvidelse av vindfang, vaskerom og gang
2019	Ombygging	Bygget på to kvister
2020	Modernisering	Soverom mot syd ble totalrenovert med nye takstoler, videre ble vegger gipset og taket i stue senket og isolert i etasjeskille.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein fra 1996, undertak av takbord iflg tidligere rapport. Taket er besiktet fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt slitt og noe mosegrodd taktekking. Takvinkel på vinterhage er ca 6 grader, de fleste taksteins produsentene garanterer ikke takstein for mindre en 15 graders takvinkel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstand på taktekking med underlag jevnlig pga. alder. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om men viktig å nevne at tidspunkt for utskiftning av taktekking med undertak nærmer seg. Taktekking på vinterhage bør spesielt holdes under oppsyn pga. lav takvinkel.



Slitt taktekking



Lite fall på vinterhage

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

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

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig med unntak av bytte av sprukne rør, det gjøres oppmerksom på at tid for utskifting av renner og beslag nærmer seg da den forventede leve-/brukstid er å betrakte som oppbrukt.

Tilstandsrapport



Sprukne nedløpsrør i skjøt/sveis.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer i gammel del, tilbygg med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig kledning fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Nederste lekten stenger for lufting av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for bedre lufting av kledning, konsekvens av manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid og krever i tillegg hyppigere vedlikeholdsbehov.



Stengt for lufting nederst på vegg

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men pga. lukket konstruksjon kan det ikke utelukkes tiltak på sikt. Hvis mulig bør det etableres adkomst til for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at den typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er mer skadeutsatt pga. manglende lufting og inspeksjonsmulighet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra tidlig 2000 tallet til 2020.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse fundamentert med pilarer, areal av terrassen er 55 m2. Utgang fra soverom til nordvendt lufte balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 8 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke er av eldre d at om behandlet i inneværende år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkerverk er veldig lavt og det anbefales høyere rekkverket pga sikkerhet.



Rekkverks høyde ca 75 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong lagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trinn er lagt med fliser som står litt lang ut over trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene krever ingen umiddelbare tiltak men når fliser er så langt ut over betong trinn er det mer utsatt for skader.

Tilstandsrapport



Trinn lagt med fliser



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av innvendige overflater er oppusset med maling av vegger og tak samt nytt på alle gulv i 2019-2020.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulvene i 1. etasje er rettet opp og forsterket med ståldrager, tillegg er gulvet rettet opp med avrettingsmasse iflg. eier. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje forsterket og rettet opp der det var mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlige skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik men det bemerkes at etasjeskiller er i hovedsak fra byggeår og med de normale svekkelser det medfører og på det grunnlagets settes det TG:2 på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men pga. alder på konstruksjon bør den jevnlig overvåkes, spesielt med hensyn til at etasjeskiller ned mot blindkjeller som er å betrakte som risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i ett område med usikkert radon nivå og det anbefales radonmåling for kartlegging av verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller er av betong, vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, dvs. åpen konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hjelp av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjellerytterveggene og kjellergulv (åpen konstruksjon). I kjeller/underetasje vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da dette huset ble bygget. Dette vil også trekk opp i yttervegger og delevegger med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst. Det er utført fuktundersøkelse i treverk i kjellerhimling, målinger viser verdier på 9 %. Treverk som har fuktinnhold lavere enn 15 % er tørt treverk.

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.



Fuktundersøkelse i kjellerhimling

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.

Det er ikke tilkomstmulighet for inspeksjon av stor del av bjelkelaget og dette er svært uheldig. Ved oppussing av boligen i 2019-2020 ble det meste av bjelkelaget kontrollert for skader. Det var råteskader i konstruksjon under kjøkken og det som er soverom nå i dag i 1. etasje, alt av råteskadet treverk ble fjernet og erstattet med nytt.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Bjelkelag av denne typen (lukket konstruksjon) er å betrakte som en risikokonstruksjon og med det menes at det er høy risiko for skader. Kostnadsestimat gjelder etablering av adkomst til blindkjeller og ikke eventuelle tiltak for utbedring.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Boligen har formpressede fyllingsdører i malt utførelse innvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom i 1. etasje fra 2019, dokumentasjon med bilder og faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet uten fall med unntak av i våtsone, der er det litt lokalfall. Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist, både under vaskemaskin og i dusjhjørne. Gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Iflg. TEK 17 skal det være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Eller gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet er gulv tilnærmet uten fall og det foreligger det ingen dokumentasjon på om det er tett membran opp under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, dvs. mindre fall en forskriftskrav.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk under vaskemaskin



Sluk i våtsone

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot innredning fra soverom uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot bad/vaskerom 1. etasje

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra 2019 og teknisk forskrift fra 2017 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte panel på innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over dusj og badekar går våtsonen helt opp til himlingen (eventuelt opp til ca. 2,4 m høyde over gulv). I dette tilfellet er himling betydelig lavere. Iflg. selger er det benytte våtromsmaling i himling men det foreligger ingen dokumentasjon på det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.



Tak en del av våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist, gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

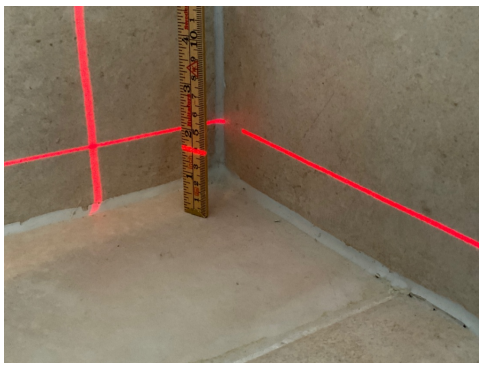
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er tilnærmet uten fall med unntak av i våtsone der er det litt lokalfall, i tillegg er gulv ca 5 mm lavere i nordøst hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det gjøres oppmerksom på at ved lekkasje fra installasjoner vil vann samle seg i nordøst hjørne før det renner til sluk.



Gulv lavest i nordøst hjørne

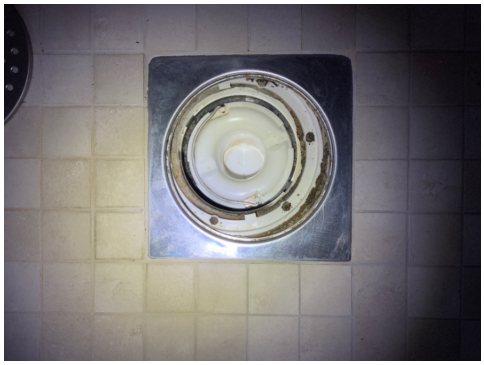
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Sluk baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte samt tilluft under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra soverom uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 2. etasje

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri kum i laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN M/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeler i kjeller, stoppekran i kjeller.
Alt av innvendige vannrør er byttet ved oppussing i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, alt av innvendige avløpsrør er byttet ved oppussing i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i vindfang. 63 Amp. hovedsikringer, 14 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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.
   2019 Se næremere kommentarer i boligmappe.

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?
   Ja

   Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2019 til 2020 er i boligmappa og fremvist for takstmann. For nærmere beskrivelse av arbeid henvises det til boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

Ut i fra at det meste av elektrisk anlegg er oppgradert ved oppussing av boligen i 2019-2020 anses det ikke behov for umiddelbare tiltak men det er viktig å presisere at deler av ledningsnett kan være av eldre dato.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell iflg eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ukjent drenering men det er synlig knotteplast enkelte steder inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er oppført på 1930-tallet og har konstruksjonsmessige løsninger som er typiske for byggeperioden. Grunnmuren er utført i eldre materialer og teknikk, og det er registrert tiltak knyttet til drenering på deler av bygningskroppen. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver omfanget eller tidspunktet for arbeidet. Ved visuell kontroll fremstår deler av terrenget som tilpasset med hensyn til vannavrenning, men det er ikke grunnlag for å fastslå i hvilken grad dreneringen/tiltak dekker hele grunnmuren. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv fuktinntrengning ved befaring, men på grunn av bygningens alder og manglende informasjon om fullstendig drenering, vurderes det å være en viss risiko for fremtidig fuktpåvirkning i grunnmurskonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av bygningens alder og ukjent dreneringsomfang, vurderes det å være en viss risiko for fuktbelastning på grunnmur og kjeller over tid. Dette gjelder spesielt ved langvarig nedbør, høy grunnvannstand eller utilstrekkelig bortledning av overflatevann. Kapillært oppsug fra grunnen kan forekomme der det ikke er etablert fuktsperre eller tilstrekkelig drenering, og dette kan gi økt fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunn. Det anbefales regelmessig oppfølging av grunnmur og kjellerarealer for å oppdage eventuelle endringer i tilstanden.


Synlig knotteplast med klemlist inn mot grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Diverse riss og småsprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur er for det meste av eldre dato. Skadene bør tettes, videre bør de overvåkes med tanke på eventuell utvidelse. Tiltak kan ikke utelukkes.


Sprekker i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende tomt med jordmasser og fjell, belegningsstein lagt i innkjørsel.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via privat stikkledninger. Ledningsnett fra byggeår. Beskrivelse av ledningsnett er basert på hva som er synlig i kjeller men det kan være avvik på skjult ledningsnett, eneste måte å få bekreftet ledningsnett er å grave ned til vann/avløpsrør på utvendig side.

TG 2 Garasje, enkel vurdering

Frittliggende dobbel garasje med gulvet lagringsloft. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse. Det er bygget terrasse inn til bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse er ikke tilfredstillende sikret med hensyn til fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport



Rekkverk ikke tilfredstillende avslutte mot tak

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

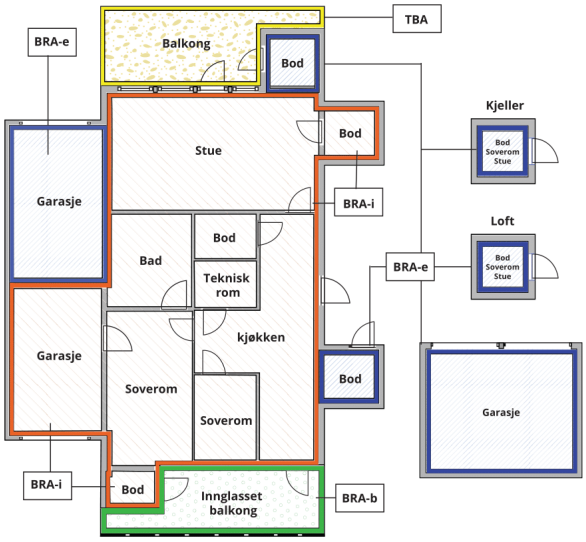
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller							
1. etasje	86		15	101	55		101
2. etasje	49			49	8	13	62
SUM	**135**		**15**		**63**	**13**	**163**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Kjøkken m/gang, Soverom, Stue		
2. etasje	Trapperom/loftsstue, Bad, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 16.03.1992 og 16.04.2019 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940. Gulvet areal ca 26 m² .

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Stein Rune Hegg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	88	14		0	982.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Orrestien 6

Hjemmelshaver
Hegg Stein Rune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	Endret ihht. nye opplysninger fra eier med oppretting av gulv i 2. etasje samt montering av klemlist.

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 dampsperren 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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EI1734

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