Tilstandsrapport

Enebolig
Grettelia 1, 3176 UNDRUMSDAL
TØNSBERG kommune
gnr. 459, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2308 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XP1612

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster. Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Eiendommen i Grettelia 1 er en enebolig oppført i 2000, med hovedetasje og underetasje/kjeller. Rapporten oppgir samlet BRA og BRA-i til 198 m². Boligen har yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og valmet takkonstruksjon med takstein.

Av opplyste oppgraderinger fremgår det at badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2010, kjøkkeninnredningen i leilighetsdelen er fra 2017 og kjøkkeninnredningen i hoveddelen fra 2020. I 2024 ble det installert en ca. 300 liters varmtvannsbereder som betjener hoveddelen. For oppgraderingen av badet i hovedetasjen foreligger det ikke dokumentasjon på utførelsen, og deler av arbeidet er ifølge eier utført som egeninnsats.

Badet i leilighetsdelen er fra byggeåret og har blant annet skader i gulvbelegget og utett overgang ved stoppekran. På bakgrunn av alder og vurdert funksjon på tettesjiktet er rommet samlet vurdert til TG3.

Flere øvrige forhold er vurdert til TG2 og gjelder blant annet alder og vedlikeholdsbehov på taktekking, takrenner og beslag, vinduer, ytterdører og utvendig kledning. Det er også registrert fuktmerker på undertaket, forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon under terreng, slitasje og avvik ved terrasser/rekkverk samt alder og usikker fremtidig funksjon på varmtvannsberederen i leilighetsdelen. På badet i hovedetasjen er tettesjiktets fremtidige funksjon vurdert som usikker på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Rapporten omtaler i tillegg manglende snøfangere, lav rekkverkshøyde, at radonmåling ikke er utført, samt at varmtvannsberederne er tilkoblet via stikkontakt. For nærmere vurdering av de enkelte forholdene og anbefalte tiltak vises det til rapportens respektive punkter.

Viktig informasjon til kjøper: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes normal slitasje og aldersrelaterte forhold. Rapporten bør leses i sammenheng med boligens alder, byggemåte, vedlikehold og de tilstandsgradene som er satt.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Taktekking med underlag fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Det er valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldloft. Kun en liten del av loftet er gulvet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeåret. Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utgang fra stue til syd- og vestvendt terrasse av tre, med rekkverk av tre. Terrassearealet er 72 m². Foran leiligheten er det en platting/terrasse av trykkimpregnert tre, fundamentert på mark og løsmasser. Terrassearealet er 20 m².

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus på loftet.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i hovedetasjen er opprinnelig fra byggeåret, men ble oppusset i 2010. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, badekar, klosett og servant i baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av oppgraderingen av rommet, all detaljert beskrivelse er ifølge eier.

Baderommet i leiligheten er fra byggeåret. Rommet har våtromsbelegg på gulv og malt strie på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen er fra 2020, med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kum er av kompositt. Benkeplater er av massivt tre. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt er montert over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er ny i inneværende år.

Kjøkkeninnredning i leiligheten fra 2017 med fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg. Innvendige avløpsrør er utført i plast. Nærmere materialtype er ikke fastslått, da dette ikke kan bestemmes sikkert ved visuell kontroll. Røropplegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene, med unntak av synlige deler ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2024 i kjelleren som betjener hoveddelen, samt en 200 liters varmtvannstank fra 2001 som betjener leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i vindfanget i hoveddelen, samt at det er et eget skap for leiligheten plassert i boden. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere. Det finnes også brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke utført funksjonstest av brann- eller røykvarslerne ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Basert på boligens byggeår var det vanlig at drenering ble utført med plastrør, samt grunnmursplate/knotteplast på utsiden av grunnmuren. I 2012 ble det utført tiltak av et gravefirma, hvor det ble lagt nye drensrør på syd- og vestvegg i forbindelse med etablering av ny terrasse. Dreneringen på østvendt

Beskrivelse av eiendommen

side ble oppgradert i 2017 ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold.

Løsningen er ikke verifisert, da drensrør ikke er synlig og dermed ikke har vært mulig å kontrollere ved befaring.
Grunnmuren er konstruert med Multimur, som er en kombinasjonsløsning av betong og isolerende elementer. Den ytre delen av muren består av en støpt eller sprøytet betongmur, mens innsiden er bygget opp av multielementer. Disse elementene består av gipsplater på både inn- og utsiden, med en kjerne av 8 cm polyuretanskum.

Forstøtningsmuren er av betongstein. Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

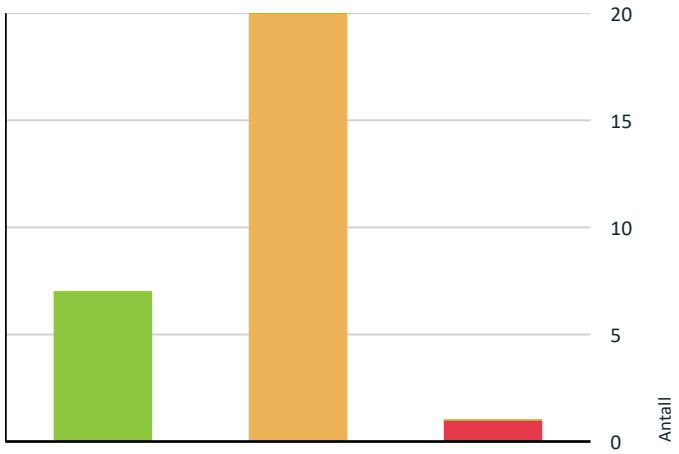
Enebolig

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

Tegninger datert 01.07.1997 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

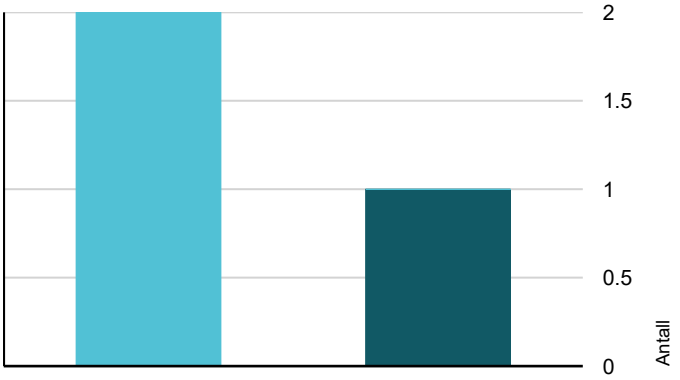
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Avvik: I henhold til byggeforskriften fra byggeperioden (2000) skal tak være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere eller lignende. Gå til side
- Avvik: Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.
- Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Ut fra bygningens byggeår og gjeldende krav på oppføringstidspunktet er det ikke grunnlag for å forvente at det er etablert radonsperre mot grunnen.
- Avvik: Varmtvannstankene er tilkoblet via stikkontakt. Dette var ikke nødvendigvis et krav i etableringsperioden, men etter dagens forskrifter skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår Iflg. eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Taktekking med underlag fra byggeår.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen er generelt mosegrodd. Taktekking og undertak er fra byggeåret og har høy alder. Begge sjikt må forventes å ha redusert gjenværende levetid. Undertaket vil normalt kunne ha kortere levetid enn selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose fra taket og gjennomføre en grundig inspeksjon av taktekking og undertak for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.
På grunn av høy alder må det påregnes redusert gjenværende levetid og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Videre oppfølging og jevnlig kontroll bør utføres for å unngå større skader på bygningen.



Generelt slitt og mosegrodd taktekking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Takrenner og beslag har generell aldersslitasje, og det er registrert noe deformasjon og utetthet i skjøter, samt manglende nedløp mot vest. Mer enn 50 % av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Samlet gir dette grunnlag for TG 2.

• Avvik: I henhold til byggeforskriften fra byggeperioden (2000) skal tak være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av takrenner, beslag og nedløp for å utbedre deformasjoner, utettheter i skjøter og manglende nedløp mot vest.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdelene.

• Byggverket bør sikres slik at is og snø ikke faller ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg, i henhold til gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom som følge av snø- og isras. Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker og materielle skader.



Sprukne nedløpsrør i skjøt/sveis.



Nederste del av nedløpsrør ikke festet til vegg



Mangler nedløpsrør



Utette skjøt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldloft. Kun en liten del av loftet er gulvet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fuktmerker på undertaket enkelte steder, noe som gir grunnlag for TG 2. Det er opplyst at fuktmerkene stammer fra lekkasje rundt luftehatt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp tilstanden med jevnlige inspeksjoner for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Dersom det oppstår endringer eller forverring over tid, bør nødvendige tiltak iverksettes for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

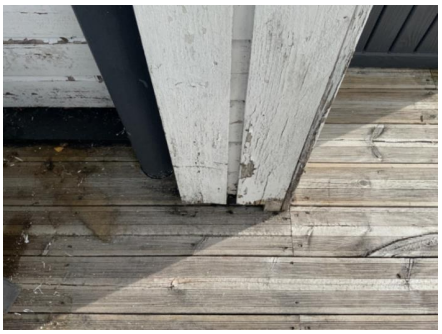
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Ytterkledningen har stedvis sprekker og begynnende råteskader i enkelte bord, observert fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede kledningsbord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre utvikling av skader og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Øvrig kledning bør kontrolleres og vedlikeholdes med maling eller beis etter behov, for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.



Slitt kledning



Slitt kledning



Påbegynnede råte nederst i kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Vinduer er fra byggeåret og har utvendige og innvendige tegn til generell aldersslitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov.

Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll av vinduene. Det ble utført stikkprøver på et utvalg av vinduene i boligen, men ikke alle vinduer ble kontrollert.

På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer har punktering, selv om dette ikke var synlig på befaringsdagen. Videre er belistning rundt og beslag på kjellervinduer lite fagmessig montert, noe som gjør at det kan komme vann og fuktighet inn i konstruksjonen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med betydelig slitasje for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Det anbefales å kontrollere alle vinduer grundig, da kun et utvalg er stikkprøvekontrollert, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller punkteringer.

Belistning og beslag på kjellervinduer bør utbedres av fagperson for å hindre inntrenging av vann og fukt, da ufagmessig utførelse øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



Kondensmerker på innvendig vindu



Beslag under vindu ikke tilfredstillende montert



Uheldig belistning rundt kjellervinduer

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av utfordringer med hengsler, justeringer eller lås- og håndtaksfunksjon. Slitasjen vurderes å være et resultat av normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og justering bør utføres for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden på dørene. Utskifting kan bli nødvendig dersom funksjonen forringes ytterligere, for å unngå redusert sikkerhet og tetthet.



Slitt terrassedør fra soverom

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til syd- og vestvendt terrasse av tre, med rekkverk av tre. Terrassearealet er 72 m².

Foran leiligheten er det en platting/terrasse av trykkimpregnert tre, fundamentert på mark og løsmasser. Terrassearealet er 20 m².

Vurdering av avvik:

• Stendere og kledning i terrasserekkverket fremstår som forholdsvis myke i veden. I tillegg er treverket på plattingen noe slitt.

• Avvik: Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av stendere og kledning i terrasserekkverket, samt vedlikehold eller utskifting av slitt treverk på plattingen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, redusert bæreevne og sikkerhetsfare ved bruk av terrassen.

• For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og åpninger. Dette vil redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverkets høyde er ca 95 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt en lokal høydeforskjell i den nordre delen av stuen, hvor gulvet er ca. 22 mm lavere på høyre side av soveromsdøren. Nivellering er foretatt i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å holde forholdet under observasjon og følge utviklingen over tid. Eventuelle tiltak bør vurderes dersom skjevhetene øker eller det oppstår forhold som påvirker bruksegenskaper eller funksjon.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økte skjevheter, som over tid kan gi redusert komfort, påvirke innredning eller føre til ytterligere bygningsmessige utfordringer.



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 22 mm.

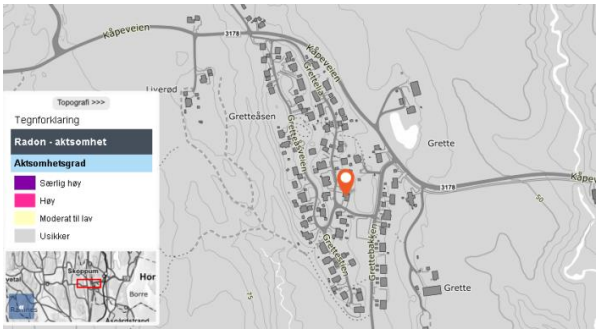
Radon

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Ut fra bygningens byggeår og gjeldende krav på oppføringstidspunktet er det ikke grunnlag for å forvente at det er etablert radonsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelle forhøyede radonnivåer og sikre et forsvarlig innemiljø.

Manglende måling medfører risiko for at forhøyede radonverdier ikke oppdages, noe som kan ha helsemessige konsekvenser for beboere.



Opplysning fra NGU viser usikker aktsomhetsgrad

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er lagt med laminat, og veggene består av multimur med panelplater utenpå. Hulltaking og fuktundersøkelse er utført i stue i leiligheten mot sørøst, der det tidligere har vært registrert fuktighet. Fuktkvotemåling i treverk viste et fuktinnhold på 21,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Fuktmåling ved hulltaking viser forhøyede fuktverdier i treverk, med målt verdi på 21,5 vekt-%. Dette er et forhøyet fuktnivå som ved vedvarende belastning kan gi økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen. Aktuelle tiltak må vurderes ut fra årsaken til de forhøyede fuktverdiene, og kan blant annet omfatte forbedring av drenering, ventilasjon eller annen fuktsikring.

Forhøyede fuktverdier gir økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader, som over tid kan føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima.

Konstruksjonen bør følges opp med kontroll og nye fuktmålinger for å overvåke utviklingen over tid.



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus på loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved befaringen ble det registrert spor etter mus i form av ekskrementer på loftet ved pipen.

Ifølge eier gjelder dette et tidligere problem, og det er ikke opplyst om pågående aktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle nye tegn til aktivitet, samt å tette mulige inngangspunkter for mus for å hindre fremtidige angrep. Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet kan være lukt, helserisiko og skade på bygningskonstruksjoner.



Ekskrementer på loftet ved pipen

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i hovedetasjen er opprinnelig fra byggeåret, men ble oppusset i 2010. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, badekar, klosett og servant i baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av oppgraderingen av rommet, all detaljert beskrivelse er ifølge eier.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malt panel. Baderommet ble pusset opp i 2010, hvor alle vegger ble revet inn til stendere og det ble montert rupanel samt våtromsplater, membran og fliser. Alt flisarbeid er utført som egeninnsats, og det kan derfor forekomme avvik sammenlignet med arbeid utført av fagfolk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall på ca. 25 mm fra dør til sluk under badekar og ca. 22 mm til sluk under dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran fra byggeåret under påstøp på gulv. I tillegg er det lagt smøremembran under gulvflisene. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm, inkludert oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år, og det foreligger ikke dokumentasjon, verken for overgang mellom vegg og gulv eller for smøremembranen som ble benyttet senere. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører økt risiko for at tettesjiktet har redusert eller usikker funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.


Sluk under badekar


Sluk under kabinett

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mindre skade samt krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Krakeleringen i servanten er av kosmetisk karakter, men utbedring bør vurderes for å hindre ytterligere forringelse av utseendet og for å redusere risikoen for at skaden utvikler seg og fører til lekkasje eller ytterligere skade på servanten.


Skade i servant


Krakelering i servant

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsonen fra tilstøtende rom (vindfang). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom hovedetasje

LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet i leiligheten er fra byggeåret. Rommet har våtromsbelegg på gulv og malt strie på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader i belegget samt utett overgang ved stoppekran. I tillegg foreligger det usikkerhet om malingen som er benyttet er egnet for bruk i våtsone, da dokumentasjon på dette mangler.

På grunn av nevnte forhold, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på oppgradering av rommet til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak knyttet til overflater og tettesjikt.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot vannpåvirkning og lekkasjer. Selv om rommet har dusjkabinett, vil det fortsatt kunne oppstå belastninger fra søl, rengjøring, installasjoner eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utett overgang på belegg



Skade i belegg



Baderom fra byggeår

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk (målt i vekt-%) viste 7,8 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % regnes som tørt.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom leilighet

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen er fra 2020, med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kum er av kompositt. Benkeplater er av massivt tre. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt er montert over platetoppen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er etablert omluft-/kullfilterventilator på kjøkkenet, og det foreligger ikke forsert avtrekk til det fri. Dette vurderes som et avvik fra forventet avtrekksfunksjon og gir TG2 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avtrekk til det fri fra ventilator.

Konsekvensen av manglende avtrekk er redusert luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i leiligheten fra 2017 med fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Innredningen er montert som egeninnsats og bærer noe preg av dette, med blant annet ujevne fronter. I tillegg er det registrert mindre fuktmerker i platen bak blandebatteriet.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst at innredningen er montert som egeninnsats, noe som kan medføre redusert kvalitet og økt risiko for skjulte feil eller mangler. Det anbefales at utførelsen vurderes av fagperson for å sikre forsvarlig kvalitet.

Mindre fuktmerker bak blandebatteriet bør undersøkes nærmere og eventuelle lekkasjer utbedres for å unngå ytterligere fuktskader i konstruksjonen.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av avtrekksviften bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller funksjonssvikt over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Defekt ventilator

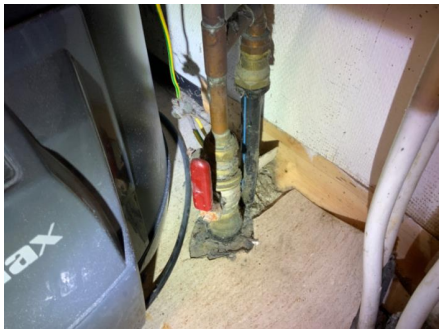
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg.



Stoppekran i kjeller

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Nærmere materialtype er ikke fastslått, da dette ikke kan bestemmes sikkert ved visuell kontroll. Røropplegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene, med unntak av synlige deler ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er installert en mekanisk avtrekksvifte på loftet, men denne er ikke tilkoblet strøm og har ikke vært i bruk i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Alder og manglende opplysninger om vedlikehold medfører økt risiko for redusert kapasitet og funksjonssvikt på avtrekksanlegget.

• Dersom anlegget skal tilkobles og benyttes igjen, anbefales service av anlegget og rengjøring av kanalnettet. Utskifting av vifteenheten må påregnes når funksjonen svekkes. Manglende bruk og tilkobling kan føre til dårlig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for fukt- og inneklimaproblemer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2024 i kjelleren som betjener hoveddelen, samt en 200 liters varmtvannstank fra 2001 som betjener leiligheten.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

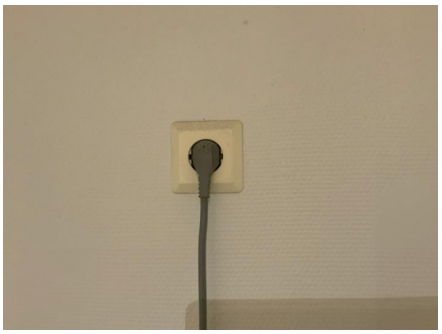
• Varmtvannstanken i leilighet er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avvik: Varmtvannstankene er tilkoblet via stikkontakt. Dette var ikke nødvendigvis et krav i etableringsperioden, men etter dagens forskrifter skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av høy alder bør utskifting av varmtvannstank planlegges. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje, driftsstans og skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast til det elektriske anlegget i henhold til gjeldende krav. Tiltaket skal redusere risikoen for varmgang og brann, og arbeidet må utføres av registrert elektroforetak.



Varmtvannstank leilighet tilkoblet støpsel

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i vindfanget i hoveddelen, samt at det er et eget skap for leiligheten plassert i boden. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Tilstandsrapport



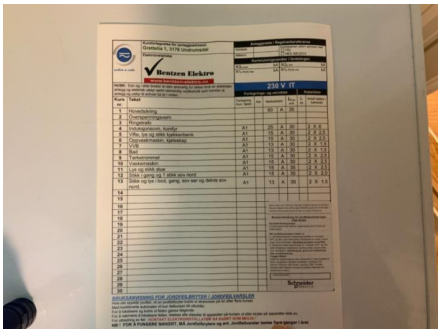
Sikringsskap hoveddel



Kursfortegnelse hoveddel



Sikringsskap leilighet



Kursfortegnelse leilighet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere. Det finnes også brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke utført funksjonstest av brann- eller røykvarslerne ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Basert på boligens byggeår var det vanlig at drenering ble utført med plastrør, samt grunnmursplate/knotteplast på utsiden av grunnmuren. I 2012 ble det utført tiltak av et gravefirma, hvor det ble lagt nye drensrør på syd- og vestvegg i forbindelse med etablering av ny terrasse. Dreneringen på østvendt side ble oppgradert i 2017 ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold.

Løsningen er ikke verifisert, da drensrør ikke er synlig og dermed ikke har vært mulig å kontrollere ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert tettelist på toppen av knotteplasten langs yttermuren. Manglende avslutning øverst gjør at overflatevann kan trenge inn bak knotteplasten. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i kjellervegger, særlig ved nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette medføre forhøyet fuktinnhold i grunnmuren og gi grobunn for skader som saltutslag, muggvekst og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

• Beskrivelse / viktig informasjon om Multimur:
Grunnmuren er utført med Multimur-konstruksjon. Multimur består av prefabrikkerte elementer med gipsplater, isolasjon og trebaserte materialer som ble benyttet som innvendig forskaling ved etablering av betonggrunnmur. Konstruksjonstypen er erfaringsmessig kjent for å være særlig utsatt for fuktskader, fordi organiske materialer ligger på innsiden av betongveggen og kan bli stående fuktige dersom konstruksjonen tilføres fukt fra grunnen eller terrenget. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult uten tydelige tegn på overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres tettelist på toppen av knotteplasten for å hindre at overflatevann trenger inn bak knotteplasten og videre inn i kjellervegger. Konsekvensen av manglende tettelist er økt risiko for fuktinntrengning, som over tid kan føre til forhøyet fuktinnhold i grunnmuren, saltutslag, muggvekst og redusert isolasjonsevne.

• Fuktpåvirkning i Multimur-konstruksjoner kan medføre mugg-, sopp- og råteskader i skjulte deler av veggen, samt lukt og redusert inneklima. Drenering, terrengforhold og utvendig fuktsikring bør derfor holdes under særlig oppsyn og vedlikeholdes for å begrense fuktbelastningen mot grunnmuren. Ved tegn til fukt, lukt eller andre indikasjoner på skade bør konstruksjonen undersøkes nærmere, eventuelt ved åpning.



Mangler klemlist øverst på knotteplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er konstruert med Multimur, som er en kombinasjonsløsning av betong og isolerende elementer. Den ytre delen av muren består av en støpt eller sprøytet betongmur, mens innsiden er bygget opp av multielementer. Disse elementene består av gipsplater på både inn- og utsiden, med en kjerne av 8 cm polyuretanskum.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har riss og sprekkdannelser enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i grunnmuren bør tettes for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for frostsprengning. Det anbefales å overvåke sprekkene jevnlig, da videre utvikling kan medføre behov for ytterligere tiltak dersom det oppstår tegn til konstruksjonspåvirkning.

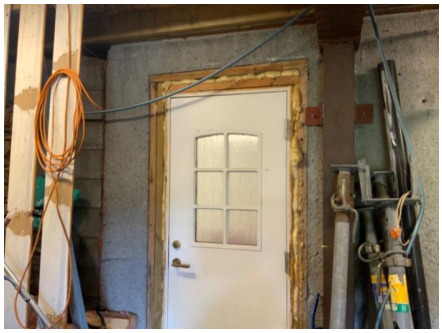
Tilstandsrapport



Sprekker i mur ved inngangsdør leilighet



Riss/småsprekk i mur



Gjenstående arbeid rundt kjellerdør

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker samt skjevheter i støttemuren.

Ifølge eier er støttemuren oppført ved egeninnsats. Ved egenutført arbeid kan det ikke forventes samme utførelsesnivå og kvalitet som ved arbeid utført av fagpersoner.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter og sprekker i støttemuren kan skyldes bevegelser fra ustabile eller utilstrekkelig komprimerte masser bak muren. Forholdet bør overvåkes over tid med tanke på videre bevegelser, økende skjevheter eller sprekkdannelser. Dersom det registreres endringer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige stabiliserende eller utbedrende tiltak gjennomføres.

Det er opplyst at støttemuren er oppført ved egeninnsats. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



Mindre sprekker i støttemur



Skjevheter i støttemur

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: I henhold til byggeforskriften fra byggeperioden (2000) skal tak være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere eller lignende.

• Avvik: Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.

• Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Ut fra bygningens byggeår og gjeldende krav på oppføringstidspunktet er det ikke grunnlag for å forvente at det er etablert radonsperre mot grunnen.

• Avvik: Varmtvannstankene er tilkoblet via stikkontakt. Dette var ikke nødvendigvis et krav i etableringsperioden, men etter dagens forskrifter skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Byggverket bør sikres slik at is og snø ikke faller ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg, i henhold til gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom som følge av snø- og isras. Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker og materielle skader.

• For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og åpninger. Dette vil redusere risikoen for fallulykker.

• Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelle forhøyede radonnivåer og sikre et forsvarlig innemiljø.

Manglende måling medfører risiko for at forhøyede radonverdier ikke oppdages, noe som kan ha helsemessige konsekvenser for beboere.

• Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast til det elektriske anlegget i henhold til gjeldende krav. Tiltaket skal redusere risikoen for varmgang og brann, og arbeidet må utføres av registrert elektroforetak.

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

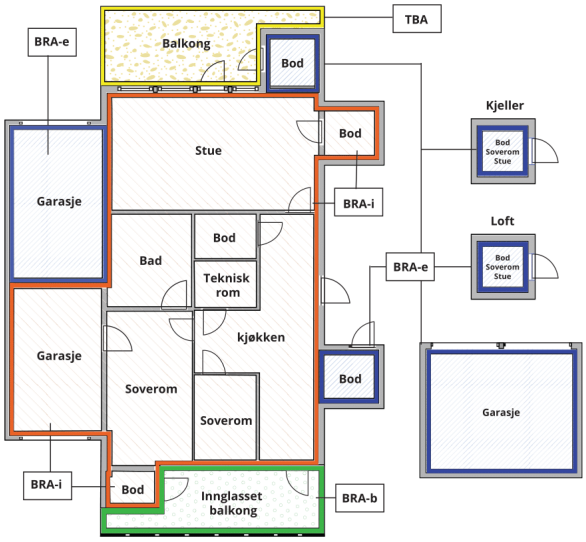
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	25			25	
Hovedetasje	101			101	72
Leilighet	72			72	20
SUM	**198**				**92**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod		
Hovedetasje	Vindfang/hall, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Leilighet	Entré, bod, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 01.07.1997 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Espen Olsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	459	54		0	1004.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grettelia 1

Hjemmelshaver
Olsrød Espen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.07.1997		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.09.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	18.09.2026	
3	24.09.2026	Endret sammendrag

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*