


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fonsveien 1016, 3174 REVETAL

 TØNSBERG kommune

# gnr. 655, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22377-1137

PropCloud ref nr: BD1240

Foretak: STÅLE BRATTESTÅ

Takstingeniør: Ståle Brattestå



**BMTF**  
Byggmestrenes Takseringsforbund

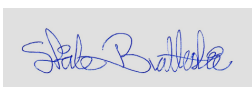
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# BMTF - Byggmesternes Takseringsforbund

Fagforbund for Mestere med videreutdanning innen taksering

"Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn. Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn. Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn"

## Rapportansvarlig

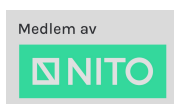


Ståle Brattestå

Uavhengig Takstingeniør

takst@brattesta.no

991 66 010



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1976.

Garasjer i sokkel er oppført senere, årstall er ikke kjent.  
Frittstående garasje/bod fra ukjent årstall.

Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til normal aldring, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav i tillegg til manglende utvendig vedlikehold og rom under terreng som har forhøyede fuktnivåer. Våtrom anbefales oppgradert. Våtrom fra før 1997 skal ha TG3 grunnet utdaterte materialer og metoder jfr. dagens krav til og bruk av våtrom. Bygningen er av eldre dato, og selv om det er utført modernisering og oppussing i senere tid, må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner med varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. I eldre boliger må det på generelt grunnlag forventes økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke gjennom visuelle observasjoner.

Ved fraflytting vil det være hull og kosmetiske avvik på overflater etter oppheng av bilder og lignende. Denne type kosmetiske avvik vurderes ikke i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, nedløp, pipehatt og øvrige beslag i lakkert eller plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og liggende trekledning i gavler. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bærende undertak av rupanel. Kaldt luftet loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1. vindu på soverom fra 2018, øvrige vinduer fra byggeår. Bygningen har malte ytterdører og balkongdør i tre. Hovedinngangsdør av nyere ukjent årgang, øvrige dører av eldre ukjent årgang. Terrasse mot vest med flislagt støpt gulv og trekkverk. Terrasse mot syd med tregulv og trekkverk. Terrasse mot øst med støpt gulv og trekkverk. Utvendig trapper av tre til terrasser og biinngangsdør.

Garasjer i sokkel.

Det er oppført 2 garasjer i sokkel, med vegger av blokker og støpt dekke. Vippeporter i tre uten portåpner.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har elementpipe, vedovn i 2. etasje og parafinkamin i underetasje. Boligen har lakkert tretrapp med beleg i trinnene. Innvendig har boligen eldre slette dører i underetasje, dørblader i 2. etasje er skiftet ved et senere ukjent tidspunkt..

Rom under terreng:

Gulvet har laminat, har teppe, har beleg og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kott mot nord. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår  
Vegger av mur og malte plater.  
Taket har panel.  
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har varmekabel i gulvet. Varmekabelen er ikke funksjonstestet.  
Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til dør.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.  
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje.

Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har varmekabler i gulvet, varmekablene er ikke funksjonstestet.  
Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til terskel.  
Det er plastsluk, synlig vinylbelegg og våtromsplater som tettesjikt.  
Rommet har vegghengt servant, gulvmontert toalett og dusj på vegg.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i 2. etasje

Veggene har baderomsplater.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til terskel.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje  
Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålbeslag.  
Rommet mangler avtrekk.

Kjøkken 2. etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med gulvmontert wc og håndvask på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
230V elektrisk anlegg  
Sikringsskap i bolig med porselenssikringer og 50A hovedsikring.  
Sikringskap i hybel med porselenssikringer og 35A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.  
Dreneringen er generelt fra byggeår. Ifølge kontaktperson skal det være gjort tiltak/utskifting av noe av dreneringen på 1990-tallet, omfanget er ukjent.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Vurdering gjelder terreng mot bolig, og kontroll mot NVE sine kart for flomfare og kvikkleirefare.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976.  
Deler av utvendig avløp er skiftet ut i forbindelse med etablering av minirensanlegg, omfanget av utskifting er ukjent.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er privat grunnboret brønn som eies sammen med nabo.

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

[Gå til side](#)

Undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Det foreligger ingen informasjon om at måling av Radon er gjennomført i boligen.

Det bør etableres rømningsvindu med tilstrekkelig størrelse i soverommet i hybel for å sikre tilfredsstillende rømningsvei.

Alle høydeforskjeller over 50 cm bør sikres med forskriftsmessig rekkverk.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til maks 10 cm.

Rekkverkshøyde på terrasser bør endres for å tilfredsstille dagens krav, som er minimum 1,0m.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

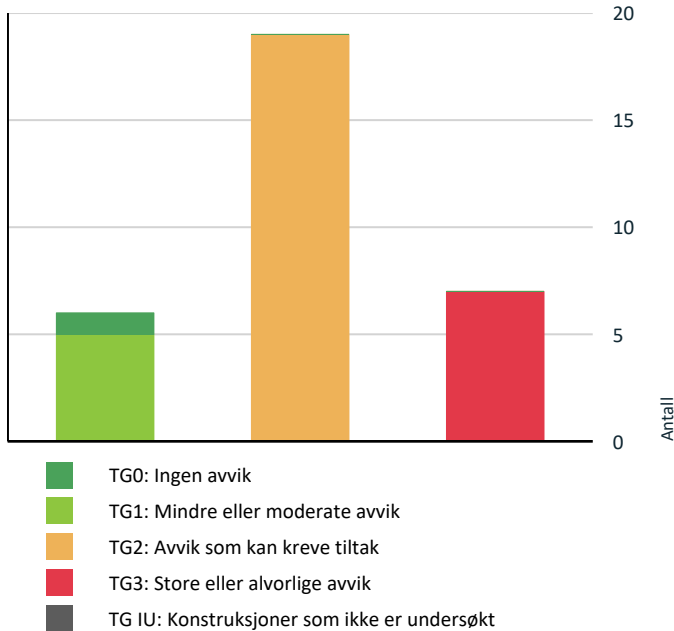
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

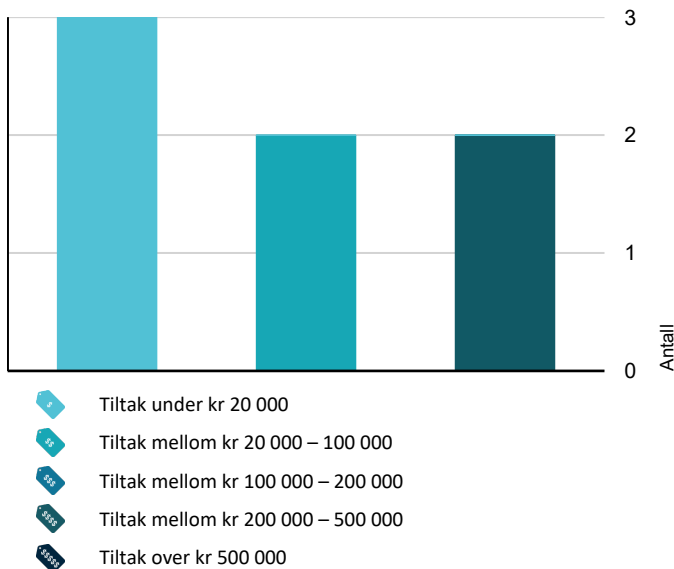
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1976

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablering av minirensanlegg
------	---------------	------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Vindskiene har stedvis begynnende råte og bør skiftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

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

Knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Vindskiene har stedvis begynnende råte og bør skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og skade på takkonstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak, bør tilstanden overvåkes jevnlig. Utskiftning bør vurderes for å unngå lekkasjer og skader som følge av svekket takteking og undertak.

# Tilstandsrapport



Knekt takstein ved takstige



Takstein lagt med løyfer og lekter på opprinnelig takshingel



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, pipehatt og øvrige beslag i lakkert eller plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre unødig fuktbelastning mot kjellermur og i kjeller. Manglende snøfangere utgjør en risiko for snøras fra taket, noe som kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning og liggende trekledning i gavler.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler lufting nederst bak kledningen, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Dette var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet.

Det er stedvis oppsprekking og begynnende råteskader nederst på kledningen, spesielt enkelte steder langs fasaden.

Det er generelt utvendig etterslep på vedlikehold; hele boligen har behov for skrapping og maling.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.

Råteskadet og oppsprukket kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og råte.

Manglende vedlikehold, som skrapping og maling, bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen og økt risiko for fuktskader.



Kledning med oppsprekking og begynnende råte.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bærende undertak av rupanel. Kaldt luftet loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjonen i himlingen sperrer delvis for lufting ved takfot. Loftet har store luftegaller i gavlene og det er ingen symptomer på manglende lufting av konstruksjonen.

Det er spor i undertak etter tidligere lekkasje rundt pipe. Det er ingen tegn på pågående lekkasjer på tidspunkt for befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjonen ved takfot bør justeres slik at lufting ikke hindres, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Tidligere lekkasjeskader rundt pipe bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle nye lekkasjer, da slike skader kan føre til ytterligere fuktproblemer og skade på konstruksjonen dersom de ikke overvåkes og utbedres ved behov.



loft



spor av tidligere fukt i himling

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1. vindu på soverom fra 2018, øvrige vinduer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduene trenger utvendig vedlikehold.

Eldre 2-lags vinduer har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer, noe som kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Det anbefales å vurdere utskifting for å oppnå bedre energieffektivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av de eldre 2-lags vinduene for å forbedre isolasjonsevnen og redusere varmetap, noe som vil gi økt komfort og bedre energieffektivitet. Alternativt må eksisterende vinduer skrapes og males utvendig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økte oppvarmingskostnader, redusert bokomfort og risiko for ytterligere slitasje eller skader på vinduene.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og balkongdør i tre.

Hovedinngangsdør av nyere ukjent årgang, øvrige dører av eldre ukjent årgang.

### Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren fra stuen til terrassen er slitt utvendig og har behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling på balkongdøren og biinngangsdører for å hindre ytterligere forvitring og fuktopptak i treverket.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere tetthet mot vær og vind.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot vest med flislagt støpt gulv og trekkverk.

Terrasse mot syd med tregulv og trekkverk.

Terrasse mot øst med støpt gulv og trekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

# Tilstandsrapport

Deler av rekkverket har råteskader og må skiftes ut.  
Det er vedlikeholdsetterslep på øvrige deler av rekkverkene.

Rekkverk på terrassedel mot syd er vesentlig lavere enn anbefalt.

Fliser på terrassegulv mot vest er løse og sprukne.

Membran på gulv er ikke påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Deler av rekkverket med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade.

Vedlikeholdsetterslep på øvrige deler av rekkverkene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Rekkverket på terrassedelen mot syd bør forhøyes til anbefalt høyde for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Løse og sprukne fliser på terrassegulvet mot vest bør skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på gulv, eller membran bør etableres dersom dette mangler og man ønsker et tett gulv mot underliggende garasjer. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat og Tg3 gjelder utbedring av råtne rekkverksdeler og forhøyning av rekkverk på terrasse mot syd.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapper av tre til terrasser og biinngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene er generelt for bratte til å være trygge å bruke.  
Det mangler også rekkverk, noe som omtales under kapittelet for HMS.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre trappene slik at de får slakere stigning og montere forskriftsmessig rekkverk.  
Dette vil redusere risikoen for fallskader og gjøre trappene tryggere og mer brukervennlige.

## TG2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Garasjer i sokkel.

Det er oppført 2 garasjer i sokkel, med vegger av blokker og støpt dekke.  
Vippeporter i tre uten portåpner.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjene har gulv av grus.

Garasjen mot vest har fjell som stikker opp i dagen på deler av gulvet.

Det er ikke påvist tetting mellom opprinnelig grunnmur og dekke over terrassene. Det er heller ikke påvist membran eller annen tekking av tak over garasjene.

Garasjeportene går tregt og er tunge å åpne, men fungerer.

Det er noe råte i karmen på garasjeporten mot vest.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tett dekke eller membran over garasjene for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tetting mellom grunnmur og dekke kan føre til vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å utbedre dette.

Garasjeportene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Områder med begynnende råte bør erstattes, utvendig overflatebehandling anbefales.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del kosmetiske avvik på overflatene.

Det er observert sprekker i laminatgulvet, manglende overgangslister, belegg som stedvis vipper opp, samt tapet som løsner i skjøtene enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for oppgradering av overflater for å oppnå et mer moderne og tidsriktig uttrykk.

Sprekker i gulvoverflater anbefales utbedret for ikke å risikere at fukt ved søl eller vasking trenger ned i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid på overflatene og bakenforliggende konstruksjoner og forringet estetisk inntrykk.

# Tilstandsrapport



Sprekker i laminat



Løse kanter på belegg



Løs tapet i skjøt

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i 2. etasje og parafinkamin i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for liten avstand mellom treverk og sotluke i underetasje. (TG3)

Parafinkamin i underetasje er ikke sanert eller ombygget til biobrensel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom treverk og sotluke (30cm) for å redusere risikoen for brann.

Parafinkaminen i underetasjen bør bygges om til biobrensel eller fjernes, da bruk av parafinkamin ikke lenger er tillatt og kan medføre brudd på gjeldende forskrifter.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Vedovn



Parafinkamin



Sotluke

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat, har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kott mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt forhøyede fuktverdier i inspeksjonshull i vegg under terreng.

Det ble observert plast i veggkonstruksjonen ved hulltaking i kott mot nord. Det anbefales (etter ca 1990) å ikke bruke plast på innsiden av yttervegger på rom under terreng, da det kan magasinere fukt som kommer fra utsiden. Tilstedeværelse av plast i vegg kan påvirke konstruksjonens evne til å håndtere fukt, og bør vurderes nærmere i sammenheng med øvrige funn.

### 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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktnivået.

Plast i veggkonstruksjonen bør vurderes fjernet eller utbedret, da dette kan hindre konstruksjonens evne til å tørke ut og øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på materialer over tid.

Forholdene må sees i sammenheng med dreneringens funksjonsnivå.

Kostnadsestimat omfatter kun ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Hulltaking i yttervegg mot terreng

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinnene.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk omtales under HMS.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre slette dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører skraper litt i karm eller terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som skraper i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til nedsatt brukervennlighet og mulige skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår

Vegger av mur og malte plater.

Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har varmekabel i gulvet. Varmekabelen er ikke funksjonstestet.

Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til dør.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

# Tilstandsrapport

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Avvik:

Det mangler fuktbestandige overflater rundt utslagsvasken i våtsonen.  
Gulvmaling er stedvis slitt.  
Rommet mangler membran/tettesjikt i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

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

En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet/tettesjiktet.

Rommet er oppført uten membran og egnede materialer i våtsoner, det er derfor påfølgende fare for at rommet ikke tåler eventuelle lekkasjer.  
Det må påregnes oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal ha en standard etter dagens krav (tett våtsone).

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres fuktbestandige overflater rundt utslagsvasken i våtsonen for å hindre fuktskader på vegg og omkringliggende konstruksjoner.

Det bør etableres membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonen (gulvet + 5cm oppkant) for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på bygget. Manglende tettesjikt medfører økt fare for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp, bak vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad i underetasje.

Veggene har baderomsplater.

Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har varmekabler i gulvet, varmekablene er ikke funksjonstestet.

Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til terskel.

Det er plastsluk, synlig vinylbelegg og våtromsplater som tettesjikt.

Rommet har vegghegt servant, gulvmontert toalett og dusj på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Avvik:

Våtromsplatene er svullede og løsner fra veggen nederst, noe som indikerer fuktskader i området.

Belegget løsner stedvis fra gulv og vegg, noe som indikerer mulig bakenforliggende fuktproblematikk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Innmat i sisterna på toalettet er defekt.

### Vurdering av avvik:

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

En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet/tettesjiktet, samt observerte avvik.

Materialer og metoder som er brukt på våtrommet ansees å være utdatert, det er også store avvik på rommets tettesjikt. Det er derfor påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.

Det må påregnes total oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fullstendig renovering av våtrommet for å utbedre påviste fuktskader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan også medføre redusert levetid og funksjon på våtrommet, samt økt fare for helseskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Delevegg ved dusj er av murblokker, fuktmåling i inspeksjonshull lar seg derfor ikke gjøre.

Våtrommet har påviste avvik som tilsier at rommet må totalrenoveres.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales totalrenovering av våtrommet for å utbedre påviste avvik og sikre forskriftsmessig utførelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad i 2. etasje

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant til terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Avvik:

Det er enkelte hull i våtromsplatene etter tidligere innredning. Hullene er ikke fylt med fuktbestandig fugemasse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Vurdering av avvik:

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

En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet/tettesjiktet.

Materialer som er brukt på våtrommet som feks membran og belegg ansees å være utdatert eller ha begrenset gjenværende levetid, det er derfor påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

#### Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og øvrige overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for utettheter og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bad 2. etasje

## ETASJE 2 > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom, i vegg bak dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ingen utslag.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålbeslag.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner og utstyr som forventes av et kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må påregnes oppgradert med nødvendige bruksfunksjoner og utstyr for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet dersom det skal brukes som et selvstendig kjøkken.



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Rommet mangler avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det opplyses at det er forberedt med hull til kjøkkenventilasjon bak veggplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk må etableres om rommet skal benyttes som kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe avskalling og svelling i bunnen av enkelte underskap, samt stedvis på sokler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres avskalling og svelling i bunnen av underskap og på sokler for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av innredningen.



## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert wc og håndvask på vegg.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.  
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG2 Varmtvannstank - hybel

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Eldre type fra ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

230V elektrisk anlegg

Sikringsskap i bolig med porselenssikringer og 50A hovedsikring.  
Sikringsskap i hybel med porselenssikringer og 35A hovedsikring.

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

# Tilstandsrapport

## 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.  
**1976**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Se 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?

**Ja Siste kjente kontroll er utført i 2007.**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

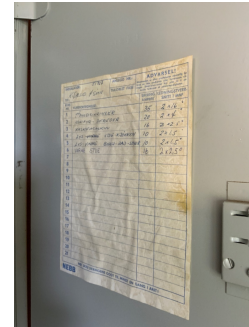
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget da anlegget er eldre, og det er lenge siden siste kontroll var foretatt.**

# Tilstandsrapport



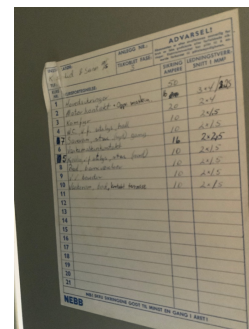
Sikringskap hybel



Sikringskap hybel



Sikringskap bolig



Sikringskap bolig

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### TG.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er generelt fra byggeår.

Ifølge kontaktperson skal det være gjort tiltak/utskifting av noe av dreneringen på 1990-tallet, omfanget er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert fukt i vegger mot terreng i rom under terreng. Dette må sees i sammenheng med drenering og det anbefales derfor at dreneringen undersøkes nærmere av fagperson.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av dreneringen av fagperson for å avdekke eventuelle mangler eller behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsdeler, dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

### TG.2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser samt avskalling av overflater og maling.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og avskalling på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning med frostsprengning og skader på konstruksjonen.

## Terrenghold

### Beskrivelse

Vurdering gjelder terreng mot bolig, og kontroll mot NVE sine kart for flomfare og kvikkleirefare.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Deler av utvendig avløp er skiftet ut i forbindelse med etablering av minirensanlegg, omfanget av utskifting er ukjent. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er privat grunnboret brønn som eies sammen med nabo.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å avklare om vannet er egnet til drikkevann og husholdningsbruk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannets kvalitet, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for brukerne.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rommet definert som soverom i hybelen har ikke tilfredsstillende størrelse på vinduet til rømning i henhold til dagens krav.

Alle høydeforskjeller over 50 cm skal sikres med forskriftsmessig rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør iverksettes for å sikre et trygt innemiljø og redusere helserisiko.

Det bør etableres rømningsvindu med tilstrekkelig størrelse i soverommet for å sikre tilfredsstillende rømningsvei, slik at risikoen ved brann eller annen evakuering reduseres.

Alle høydeforskjeller over 50 cm bør sikres med forskriftsmessig rekkverk, inkludert utvendige trapper, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta personsikkerheten, spesielt for barn, og for å unngå fall eller fastkiling.

Selv om ikke dagens forskriftskrav har tilbakevirkende kraft anbefales det å øke rekkverkshøyde på terrassene for å tilfredsstille dagens krav som er minimum 1,0m. Dette for å ivareta personsikkerheten og unngå fall.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Bod til hageredskap

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår ukjent

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Frittstående garasje/bodbygning.

Oppført i enkel trekonstruksjon med stålplater på vegger og tak.

Støpt ringmur, gulv av jord/grus.

Bygningen mangler utvendig vedlikehold av treverk.

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



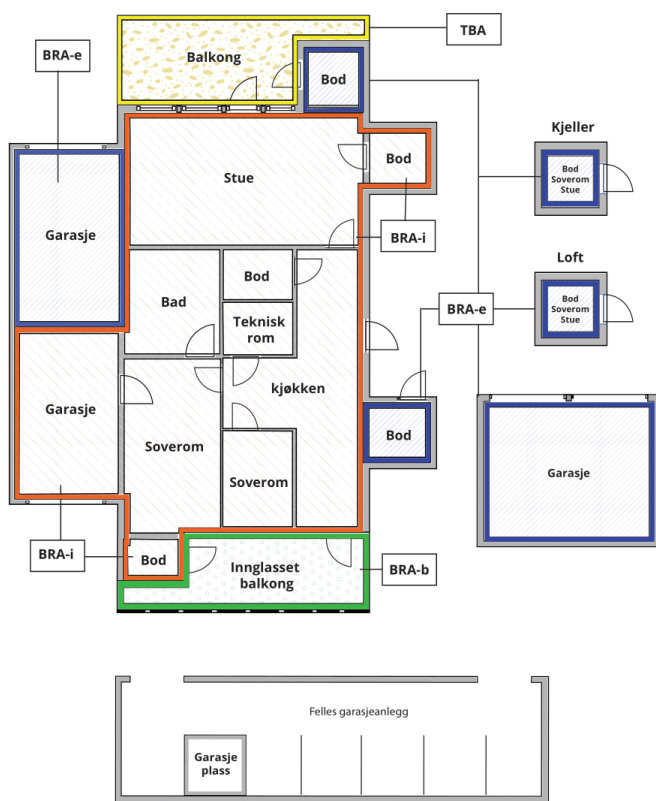
# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	89	38		127	
Etasje 2	99		12	111	53
<b>SUM</b>	<b>188</b>	<b>38</b>	<b>12</b>		<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, sport/bod, hall m/trapp, bod, vaskerom, toalettrom, entré til hybel, bod, stue, kjøkken, kott, soverom, bad	Garasje 1, garasje 2	
Etasje 2	Gang m/trapp, vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

## Kommentar

Bra-e: garasje mot vest ca 17m<sup>2</sup> og garasje mot øst ca 21m<sup>2</sup>.

TBA:

Terrasse mot syd og vest ca 29m<sup>2</sup>.

Terrasse mot øst er ca 24m<sup>2</sup>, hvorav innglasset hagestue/vinterhage (Bra-b) utgjør ca 12m<sup>2</sup> av dette.

Innvendige etasjehøyder:

Underetasje: 2.38m

2. etasje: 2.36m

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger ingen dokumentasjon på at garasjer med støpte tak som utgjør boligens terrasser er byggemeldt. Hybelens soverom har ikke rømningsvindu som tilfredsstillers dagens kav til rømningsvindu.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Kommentar

Frittstående garasje som benyttes som bod for ved og hageredskap.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Ståle Brattestå Jan Ringen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	655	9		0	1068.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fonsveien 1016

### Hjemmelshaver

Ringen Terje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med landlig beliggenhet i stille omgivelser med få naboer, med skog på alle kanter. Beliggende Nord i Fon, nære Revovannet i Tønsberg kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremvist avtale om veiadkomsten.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn sammen med nærmeste nabo.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via minirensanlegg.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Delvis naturtomt, hellende mot sydvest.  
Gruset vei og parkering, plen og prydbusker rundt bolig.

### Tinglyste/andre forhold

Vannbrønn med pumpe, minirensanlegg og gatebelysning deles med nabo i gnr/bnr 655/8.  
Det anbefales å ta kontakt med nabo for ytterligere opplysning om kostnadsfordeling med mer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	Endring av romnavn til sport/bod på ett rom i underetasje.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er derfor begrenset utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport er kjøper påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp (undersøkelsesplikt).