

Tilstandsrapport

📍 Bakkenveien 25, 3173 VEAR

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 201, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21041-2881

Eiendomsverdi ref nr: GN7194

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 tre over mur i 1973.
Bygget har flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasse, veranda, carport, garasje og bod.
Asfaltert gårdsplass.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asfaltpapp som taktekkning.

Nedløp og beslag av metall

Trekonstruksjoner kledd utvendig med liggende trekledning.

Flat takkonstruksjon av tre.

Malte trevinduer og terrassedører av eldre dato/fra byggeår
Lakkert ytterdør

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av parkett, laminat, belegg, tepper og heltregulv.
Panel, tapet og fliser på vegger.
Panel og malte plater i innvendige tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning håndkletørker og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerom har fliser på gulv, malt mur og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller.

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom har belegg på gulv for øvrig panel på overflater.
Innredet med plassbygde hyller av tre.
Aggregat med utblåsning i tilstøtende bod.

Wc har belegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i innvendig tak.

Innredet med servant, spailskap og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.

Ventilert med naturlig utlufting.
For spesialrom: se egne punkt.

Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert i vaskerom

El-anlegg av varierende alder.
Sikringssskap er montert i gang
Automatsikringer på alle kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Det er endringer på blant annet: innredet kjeller, utvendig bod er tatt i bruk som større gang.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

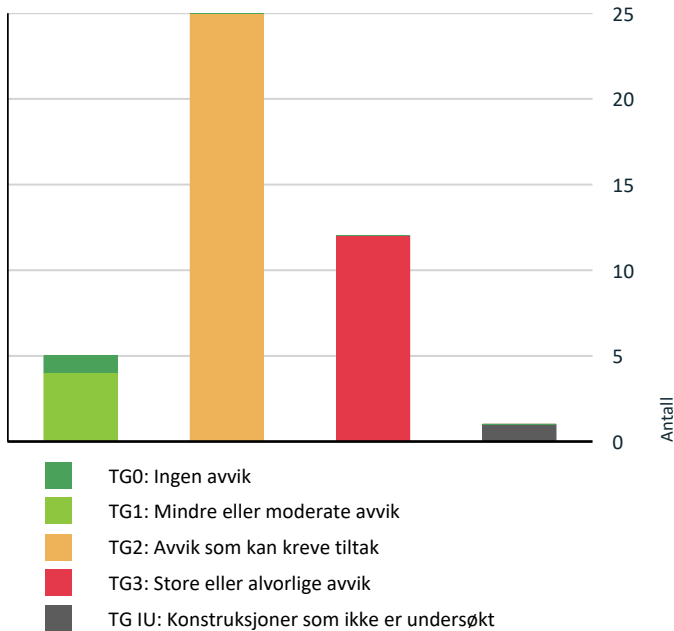
Det foreligger kun fasadetegninger av bygget, lovlighet er dermed ikke fullverdig vurdert. Garasje er større enn tegninger.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

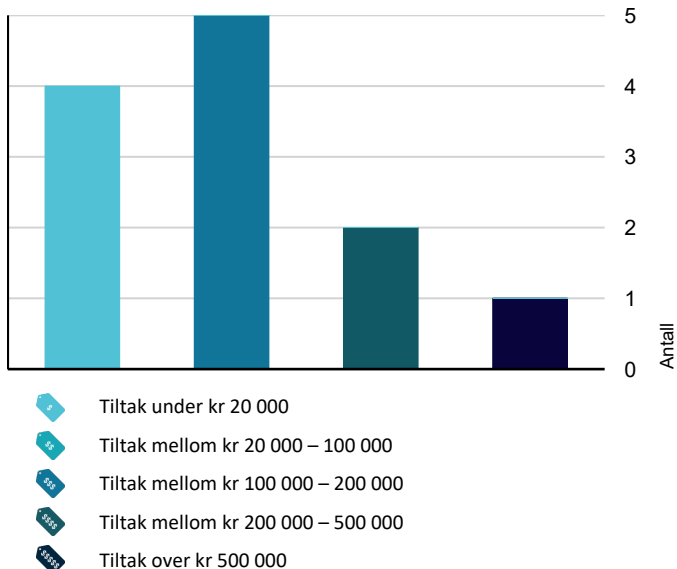
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme. Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [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 i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal

Vedlikehold

Behov

Kommentar

Kilde: Byggetegninger

UTVENDIG

TG.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Asfaltpapp som takteking.

Tekkingen er observert fra stige fra veranda på baksiden.

Alder ukjent, men noe eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har påløpt alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekkingen bør gåes over av fagperson.

Tekking bør påregnes skiftet innen noe tid

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er slitasje og avskallinger enkelte

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte utskiftninger og generelt vedlikehold

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjoner kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har begrenset lufting, slitasje og spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre luftingen av kledningen, samt utbedre eller skifte ut områder med slitasje og råteskader.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere råte, fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.

Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjoner eller luftinger settes TG utifra synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på utvendige deler som gesimser.

Det er ingen synlig insekstduk på luftespalter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

Det bør monteres insektsduk på luftinger.

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse/oppbygging.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer og terrassedører av eldre dato/fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har påløpt alder, slitasje og punkteringer.
Råte/fuktskade på flere kjellervinduer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut, og øvrige vinduer bør vurderes for vedlikehold eller utskifting på grunn av alder, slitasje og punkteringer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med tolags glass fra 2015 på tre soverom i hovedetasje samt to vinduer på kjøkken.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har påløpt alder og slitasje
Det bemerkes at døren har vesentlig dårligere isolasjonsevne en moderne dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Enkelte utbedringer og generelt vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 33 m² med tilgang fra stue.
Dekke av betong med fliser.
Rekkverk av mur.

Veranda på ca 34 m² på baksiden av boligen.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner har påløpt alder og slitasje.

Terrasse har spekker, løse fliser, skjevheter.

Veranda har ufagmessigheter og spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av terrasse og veranda for å utbedre sprekker, løse fliser, skjevheter og råteskader.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonene, økt risiko for ytterligere skader og redusert sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater består av parkett, laminat, belegg, tepper og heltregulv.
Panel, tapet og fliser på vegger.
Panel og malte plater i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har påløpt alder, slitasje, ufagmessigheter, sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv og tilfarergulv i kjeller.
Trebjelkelag i hovedetasje.

Planhet målt på tilgjengelige steder, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det kan forekomme ytterligere avvik som ikke er tilgjengelige grunnet møblering/inventar.

Målt avvik i hobbyrom med vedovn i kjeller ca 20 mm, målt avvik i hobbyrom tilstøtende bad i kjeller ca 32mm.
Målt avvik i stue ca 40mm, kjøkken ca 20 mm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element skorstein.

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er bestått.

Vedovn er montert i kjeller.

Peisovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ytterligere undersøkelser er ikke gjort, det vises videre til tilsynsrapport fra brann/feiervesen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er i hovedsak utforet og platet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fukt og råteskader i konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Fukt og råte i kjeller fører til dårlig inneklima og skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.

Håndløper og rekkverk av tre.

Normal bruksslitasje med enkelt merker

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører innvendig

Vurdering av avvik:

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

Dører har påløpt alder, skjevheter og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning håndklettørker og dusjkabinett.

Årstill: 2014

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trebaserte materialer i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu/dør for å unngå skader

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varme.

Tilstandsrapport

Gulv og fallforhold er ikke fullverdig vurdert grunnet møblering/innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.

Enkelte bruksmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse

Det er ikke dynlig mansjett/tetting på rørgjennomføringer til vask

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse

Det bør utbedres mansjett/tetting ved rørgjennomføringer for å hindre vanninntrenging ved bruk eller lekkasje.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servantinnredning håndkletørker og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskalling på speil.

Dusjdør er løs i bunn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting av speil og dusjdør bør påregnes for å opprettholde standard og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har fliser på gulv, malt mur og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er usikkert om fukt kommer fra bruk av rommet eller kapillært oppsug fra grunnen

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og takessplater i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjhjørne og wc.

Det er ikke gitt informasjon om badets alder, men sannsynlig ca 20 år gammelt.



KJELLER > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av sprekker og ujevnheter bør utføres for å hindre videre forringelse av overflatene



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i fliser, bom, misfargninger og ujevnheter.

Sokkel på dusjhjørne er høyere enn membran ved terskel, dette vil medføre at lekkasjevann fra utenfor dusjsonen kan renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekker, bom, misfargninger og ujevnheter i gulvflisene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Sokkelen på dusjhjørnet bør tilpasses slik at lekkasjevann når sluk

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er åpent inn i vegg ved rørgjennomføringer til vask og toalett.

Skruehull i dusjsonen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer til vask og toalett, samt utbedres skruerhull i dusjsonen for å hindre fuktinntrengning og skade i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servantinnredning, dusjhjørne og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdører er trege

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdørene bør justeres eller smøres for å sikre normal funksjon, for å unngå unødvendig slitasje og redusert brukervennlighet.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er montert i våtsone og kapslingsgrad er ukjent

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på viften og dens kapslingsgrad, samt vurderes om den er egnet for montering i våtsone.

Manglende eller feil kapslingsgrad og utførelse kan medføre økt risiko for elektriske feil og fuktskader.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er usikkert om fukt kommer fra bruk av rommet eller kapillært oppsug fra grunnen.

Fuktnivå over 20% gir grobunn for råte og skader

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, samt utbedre eventuelle skader.

Forhøyet fuktnivå over 20 % gir grobunn for råte og andre bygningskader, og kan medføre omfattende utbedringsbehov dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnader satt for ytterligere undersøkelser da Utbedringskostnader er ukjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Stein benkeplate med fliser over benk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Alder ukjent, men sannsynlig ca 10-15 år gammelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte avskallinger på innredninger.
Sprekker i gulv og slitasje på overflater.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppeventil

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres avskallinger og sprekker i innredning og gulv for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på overflater.

Komfyrvakt og vannstoppeventil bør monteres for å redusere risiko for brann og vannskader.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys mangler deksel.

Ventilasjonsrør er løst fra ventilator

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør påregnes for å opprettholde funksjon og levetid

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc har belegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servant, spailskap og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og innredninger og påløpt alder og skader.

Romet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer/utskiftninger bør påregnes for å opprettholde standard og levetid.

Det bør monteres mekanisk avtrekk og vannstoppeventil

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har belegg på gulv for øvrig panel på overflater.
Innredet med plassbygde hyller av tre.
Aggregat med utblåsning i tilstøtende bod.

Kjølerom er ikke i drift under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater, innredninger og teknikk har påløpt alder.

Mugglukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater, innredning og tekniske installasjoner bør vurderes for oppgradering eller utskifting, spesielt med tanke på påvist mugglukt.

Mugglukt indikerer mulig fuktskade eller muggvekst, noe som kan medføre helseisiko og skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å unngå forverring av tilstanden.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere rom har ingen ventilasjonsmulighet foruten å åpne vinduer/dører

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsmuligheter i alle rom, for eksempel ved å montere vegg- eller vindusventiler.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er montert i stue

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på service

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget bør ha service hvert 2. år

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert i vaskerom

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklete kontrollen som er gjennomført av anlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklete kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert i gang

Automatsikringer på alle kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ved oppføring

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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 er utpreget bruk av egeninnsats/ufaglært på anlegget.

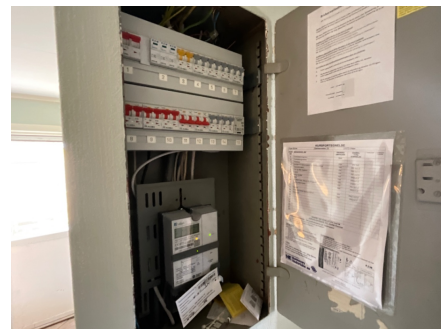
Løse kabler.

Manglende deksler.

Anlegget bør ha en tilstandsrapport med påfølgende utbedringer

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er stedvis synlig grunnmursplast på murer

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av lettklinkerblokker eller lignende

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker, saltutslag og avskallinger

Konsekvens/tiltak

Sprekker, saltutslag og avskallinger bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis fall mot konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er naturlig å gjøre terrengjusteringer i forbindelse med dreneringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige va-rør sannsynlig fra byggeår.

Ingen dokumentasjon er fremvist

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger og evt septiktank.

I følge kommunen er boligen tilknyttet offentlig avløp.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen, men det har tidligere vært oljefat stående bak huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gammelt røropplegg til tidligere oljefat i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør som ikke er i bruk bør fjernes.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør utbedres rekkverk og håndløpere slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Branncelleinndeling og rømningsveier må bringes i samsvar med gjeldende byggt tekniske forskrifter for å sikre forsvarlig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold.

Manglende eller skadet håndslukker- og røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Parkering/Lagring

Byggeår

1996

Kommentar

Kilde: Byggetegninger

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 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, skjeheter 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 byggeteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	136			136	67
Kjeller	122			122	
SUM	258				67
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Gang med trapp, vaskerom, hobbyrom 1, hobbyrom 2, mellomgang, bod, kjølerom, hobbyrom 3, hobbyrom 4, bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet boligens geometriske form kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Det er endringer på blant annet: innredet kjeller, utvendig bod er tatt i bruk som større gang.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger av bygget, lovlighet er dermed ikke fullverdig vurdert. Garasje er større enn tegninger.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	201	86		0	759.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkenveien 25

Hjemmelshaver

Bjune Håkon Steinar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GN7194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon