Tilstandsrapport

Enebolig

Røsslyngveien 5, 3173 VEAR

TØNSBERG kommune

gnr. 202, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22568-1103 **Eiendomsverdi ref nr:** DA6796

Foretak: LIDAL TAKST AS **Takstingeniør:** Jarle Lidal

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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.
Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.
Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig

Jarle Lidal
Uavhengig Takstingeniør
jarle@lidaltakst.no
900 90 625

LIDAL TAKST AS
Eikveien 85B
3122 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

LIDAL TAKST AS
Eikveien 85B
3122 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1969, som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført med grunnmur av Leca og betong, og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med enkeltkrum takstein. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og har gjennom årene gjennomgått flere oppgraderinger. Det ble montert nytt kjøkken i 2015, og vinduene er skiftet i perioden 2014–2022, med unntak av ett vindu i sportsboden. Innvendig er det lagt ny laminat på enkelte gulv, og enkelte veggflater er malt.
I 2021/2022 ble boligen utvidet med to soverom i 1. etasje, etablert under eksisterende takoverbygg.

Til tross for utførte oppgraderinger må det påregnes noe vedlikehold og modernisering sett opp mot dagens standard. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelser og vurderinger.

Boligen er oppført etter byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Bygningens konstruksjoner og tekniske løsninger kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, inneklima og energieffektivitet.

På eiendommen er det i tillegg garasje og en frittstående lekehytte.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

1.etasje:
- Gang 6,1m²
- Kjøkken 10,2m²
- Stue 35,5m²
- Bad 8,4m²
- Hovedsoverom 11,7m²
- Soverom 7,4m²
- Soverom 11,6m²
- Soverom 10,7m²

Underetasje:
- Entré 11,2m²
- Gang 3,5m²
- Stue 20,7m²
- Toalett 1,2m²
- Tekniskrom 3,8m²
- Vaskerom 5,0m²
- Bod 9,7m²
- Sportsbod 18,9m²

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av takpapp. Taket er besiktiget fra den ene siden.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag er utført i plastbelagt/lakkert stål. Vindskiene er av tre, og det er montert taktrinn for feier.
Takrenner og nedløp ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig rengjøring.
Taket er utført som saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er utført som kaldtloft, med adkomst via innvendig loftsluke i gangen.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet ut puljevis i perioden 2014–2025, med unntak av ett vindu i sportsboden fra 1977.
Boligen har malt hovedytterdør og boddør av ukjent alder, samt malte balkongdører i tre fra henholdsvis 2020 på soverommet og 2022 på kjøkkenet.

Balkongen har et areal på ca. 5,5 m², med utgang fra hovedsoverommet. Balkongdekket har en form for membrantekking. Rekkverket har stående spiler og en målt høyde på ca. 84–85 cm.
Terrassen har et areal på ca. 45,7 m², med utgang fra kjøkkenet. Konstruksjonen er understøttet av bjelker og pilarer, med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert treverk. Rekkverket har en målt høyde på ca. 95 cm.
Det er utvendig trapp fra terreng opp til terrassen, utført i trykkimpregnert treverk. Høyden fra øverste trinn til terreng er under 50 cm, og det er derfor ikke krav til rekkverk på grunnlag av fallhøyden.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv av laminat (noe fra 2020), samt enkelte gulvflater av betong.
Innvendige vegger har overflater av panelplater, malte glatte flater og betong. Himlingene er kledd med himlingsplater. Enkelte veggflater er malt i løpet av de siste årene.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag, og gulv mot grunn er av betong.

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonaktsomhetskart er definert med «middels» aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet peisovn fra 2025, plassert i stuen i underetasjen. Det er også sotluke til pipen.
I etasjeskillet over peisovnen er det montert en ventilasjonsrist som bidrar til å fordele varmen fra underetasjen opp til stuen i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvene i underetasjen har overflater av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene består av innvendig utforede vegger mot grunnmur, samt betong-/murvegger.
Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv i det nye tilbygget mot sør.

Boligen har malt tretrapp. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes ut fra overflatenes alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Innvendige dører består hovedsakelig av malte, glatte og formpressede innerdører. Soverommene i tilbygget har kompakte innerdører.

Eier opplyser at det ved enkelte anledninger er observert noen få sølvkre i boligen. Det ble ikke observert sølvkre ved befaringen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet var byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.
Badet er av eldre dato og er vurdert til TG3 med tilhørende kostnadsestimat på bakgrunn av alder og utførelse. De enkelte bygningsdelene i våtrommet vurderes separat under de respektive punktene i rapporten.
I en tilstandsrapport etter NS 3600 registreres tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen inngår som en del av grunnlaget for vurdering av våtrommets utførelse og usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Våtrommet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er 10 mm fra dør til sluk under servanten og ca. 6 mm til sluk ved dusjen.
Våtrommets vanntette sjikt er ukjent da det ikke er synlig noen sted. Slukene er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte montert i himlingen, samt ventiler i yttervegg og dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen mot dusjen, uten at det ble påvist unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremlagt.
Vaskerommet har mur-/betongvegger med malte overflater og delvis baderomstapet. Gulvet er flislagt, med fliser av ukjent alder.
Rommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon av rommet skjer via lufteventil i murvegg.
Det er målt over 29 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør mot gang, samt 10 mm høydeforskjell fra sluk til dør mot bod. Gulvet har noe fall, men tilfredsstiller ikke dagens krav til fall på våtrom.

Normal forventet levetid for våtromstapet er 7 år. Vegger med malt våtromsmaling uten dokumentert vanntett sjikt er ikke en tilfredsstillende løsning i våtsoner, blant annet i området rundt vasken. Det er usikkert om det er membran på gulvet, da denne ikke er synlig noen steder.
Det er montert sokkelfliser langs veggene. Det er registrert stedvis slitasje på overflatene, blant annet fuktskjolder og tegn til fuktpåvirkning på våtromstapeten, samt enkelte områder med malingsavflassing på veggflatene.
Registrerte tegn til fuktpåvirkning må også ses i sammenheng med forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk på murvegger, som nærmere beskrevet under punktet «Rom under terreng».

Levetiden til et vanntett sjikt varierer ut fra kvalitet, utførelse og bruk. Eldre vanntette sjikt kan bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan føre til at de mister sin vanntettende funksjon og resultere i vannlekkasjer. Siden forventet brukstid er overskredet, er det økt risiko for at det vanntette sjiktet ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Våtrommet er etablert før år 2000 og er vurdert til TG3 på bakgrunn av alder og utførelse. Nærmere begrunnelse fremgår under registrerte avvik og konsekvens/tiltak.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og øvrig utstyr omfatter oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum i stål og vannstoppsystem.
Det er montert Kitchen Board-plater på veggen mellom benkeskap og overskap.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har veggoverflater av malt betong og malt treverk, samt himling kledd med himlingsplater.
Toalettrommet er innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede skjøter, klemringskoblinger og andre typer skjøter.

Hovedstoppekranen er plassert bak en demonterbar veggplate bak toalettet i toalettrommet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er naturlig ventilasjon med ventiller i yttervegger.
Boligen har luft-til-luft-varmepumper fra 2021 i stue underetasje og stuen i 1.etasje.
Det er også et eldre rørsystem etter tidligere radiatorbasert oppvarming. Radiatorer og tilhørende utstyr er fjernet, men deler av røropplegget står fortsatt igjen i konstruksjonene, herunder vegger, gulv og himlinger.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i tekniskrom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 1.etasje, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje og håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.
Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er delvis grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker/betong.
Det er oppført forstøtningsmurer i betong mot veien og langs innkjørselen.
Tomten er opparbeidet med asfalt, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1969 og har offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1969 og har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1969, samt godkjente tegninger av 1. etasje fra 2021. Tegningene for underetasjen samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens rominndeling, bruk og utførelse.

Underetasje:
På godkjente tegninger er det vist en matbod og et rom benevnt «Klær». Disse rommene er i dag slått sammen til ett rom.
Et rom som på godkjente tegninger er benevnt «Hobbyrom», benyttes i dag som stue.
På godkjente tegninger er det videre vist en sluse mellom garasje og bolig. Dette rommet benyttes i dag som toalettrom, mens den opprinnelige garasjen benyttes som bod.
Garasjeporten er fjernet og erstattet med vindu og ytterdør.
Døråpningen mellom det tidligere sluserommet og garasjen er tettet.

Det er dermed registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens rominndeling, bruk og utførelse i underetasjen.

Garasje

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

Ferdigattest:
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av garasjen i kommunens arkiv. Etter plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Manglende ferdigattest for et tiltak fra denne perioden innebærer derfor ikke i seg selv at det foreligger et ulovlig forhold.

Lekehytte

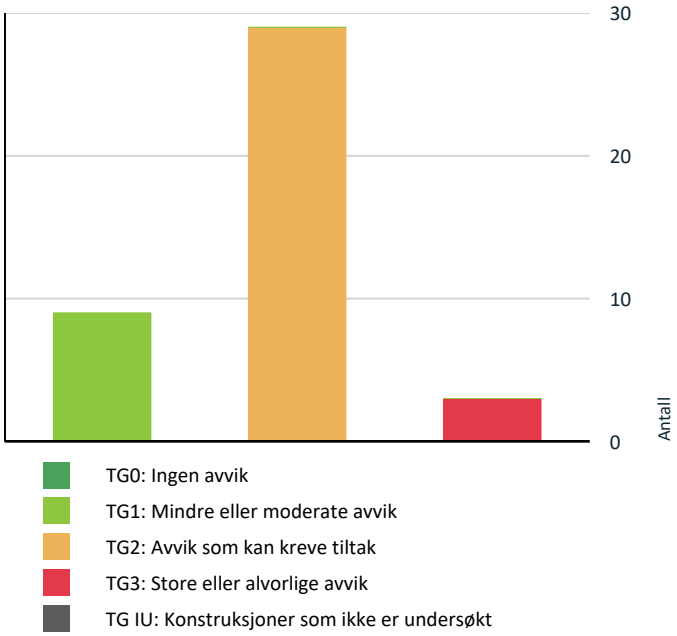
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon for bygget. Tiltaket er ikke omsøkt. Basert på størrelse og utførelse vurderes bygget å kunne omfattes av unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, men dette er ikke nærmere undersøkt eller verifisert mot kommunale opplysninger. Eier opplyser at lekehytten ble heist på plass med kran bil for noen få år siden.

Det gjøres oppmerksom på at bygget kan være meldepliktig overfor kommunen slik at det registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

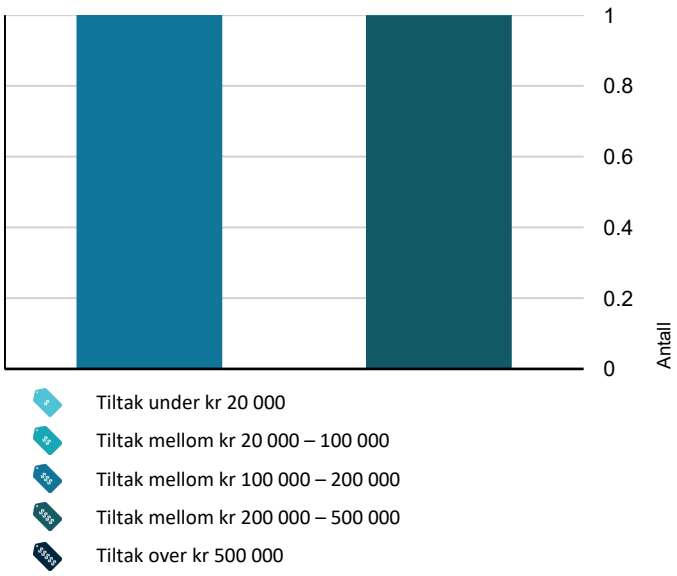
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da barn har mulighet til å klatre.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist at én side av pipevangene i 1. etasje ikke er synlig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet om pipens tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Byttet eldre vinduer, byttet på egeninnsats
2021	Tilbygg	Tilbygg 2 stk soverom, snekker på utvendig bygg og egeninnsats på fullføring av prosjektet
2021	Modernisering	Lagt nye laminat gulv i flere rom, utført på egeninnsats
2022	Modernisering	Bygd terrasse. utført på egeninnsats
2022	Modernisering	Vasket og malt takstein med taksteinolje, utført på egeninnsats
2025	Modernisering	Montering av nytt ildsted i kjellerstue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra ene siden av taket.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er registrert flere mønestein på taket hvor spiker ikke er slått helt ned, samt enkelte mønestein med liten overlapp mellom steinene. Det er også observert manglende tetting over mønet under mønesteinene.

• Det er registrert en skjevhet i taksteinen ved nedre del av taket, som strekker seg ut over takrennen.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør utføres utbedring av mønestein slik at spiker slås helt ned og overlapp mellom steinene blir tilstrekkelig. Manglende tetting over mønet bør også utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Skjevheten fremstår i hovedsak som et estetisk avvik, men kan indikere ujevnheter i underliggende konstruksjon eller lekting. Det anbefales å undersøke årsaken til skjevheten og foreta nødvendige justeringer ved fremtidig vedlikehold av taket.



Spiker på mønestein går ikke helt ned



Skjevhet i takstein i bunn av taket

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er utført i plastbelagt/lakkert stål. Vindskier er i tre. Taktrinn for feier er montert.
Renner og nedløp ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig rengjøring.

Vurdering av avvik:

• Skorstein har noen få cm for lav høyde i forhold til forskriftskrav.

• Det er registrert noe værslitte vindskier, med avflassing av maling, samt en vindskie med sprekk.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.

• Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

• Værslitte vindskier med avflassing av maling og sprekk bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader i trekonstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



Pipe litt lav ihht kravet på 80cm over tak



Værslitt vindskive med sprekk

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er utført som kaldtloft, med adkomst via innvendig loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen tørkede fuktskjolder i takkonstruksjonen/undertak.

Tilstandsrapport

• Loftsluken er av eldre type og mangler tetningspakning mellom luke og karm.

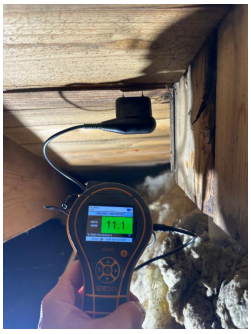
Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene tyder på at det tidligere har forekommet fuktpåvirkning. Det er ikke registrert tegn til aktiv fukt ved befaringen. Forholdet bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny fuktinntrengning. Dersom det oppstår nye fukttegn, bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak iverksettes.

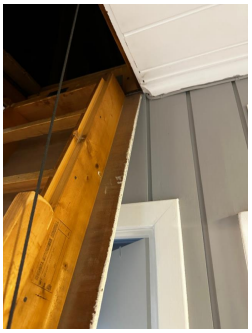
• Manglende tetting kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp på kaldtloftet, med økt risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere egnet tetningspakning for å sikre bedre lufttetthet.



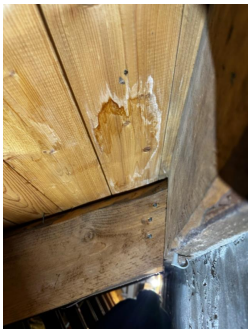
Tørkede fuktskjolde



Tørkede fuktskjolde



Loftsluke mangler pakning



Tørkede fuktskjolde

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Utvendige vegger er visuelt inspisert fra bakkenivå, og det er foretatt stikkprøvekontroller på tilfeldig utvalgte steder uten at det ble registrert råteskader.

Undersøkelsene er begrenset til tilgjengelige områder, og det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer råteskader, svekkelser eller andre avvik på høyereliggende eller øvrige deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert stedvis værslitt bordkledning med malingsslitasje og avflassing. Enkelte kledningsbord har også sprekkdannelser.

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.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning, samt montere musebånd dersom lufteåpningene blir større.

• Værslitasje, avflassing og sprekkdannelser kan over tid medføre økt fuktopptak og risiko for råteskader i trekledningen.
Det må påregnes vedlikehold i form av skraping, overflatebehandling og utskifting av enkelte skadde kledningsbord etter behov, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

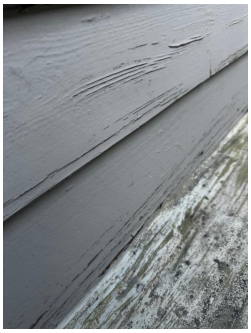
Tilstandsrapport



Sprekk i kledningsbord



Sprekk i kledningsbord, bak taknedløp



Værslitasje og malingsflass

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet ut puljevis fra 2014 til 2025. Det er et vindu i sportsboden som er fra 1977.
Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Vinduet fra 1977 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader, samt sprekk i krabbelist.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av trevirket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktpåvirkning. Manglende klaring kan over tid medføre oppfukting og råteskader i trevirket, med redusert levetid og behov for reparasjon eller utskifting som følge.

Det er også registrert sprekkdannelse i krabbelisten. Denne bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



Lite klaring mellom beslag og list, samt sprekk i krabbelist



Lite klaring mellom beslag og list

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og boddør av ukjent alder, samt malte balkongdører i tre fra henholdsvis 2020 på soverommet og 2022 på kjøkkenet. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren på kjøkkenet subber noe i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren på kjøkkenet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og dørblad. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skade på dørens tetting og beslag, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for trekk eller fuktinntrengning.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong på 5,5 m² med utgang fra hovedsoverom. Dekke med en type membrantetting.
Stående rekkverk med høyde på 84-85 cm.

Vurdering av avvik:

• Det vanntette sjiktet er eldre enn 18 år og har stedvis slitt overflate. På bakgrunn av alder og registrert slitasje vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Eier opplyser at det tidligere har forekommet lekkasje ved innfestingen av rekkverket, og at det i ettertid er utført lokal tetting rundt innfestingen.

• Balkongen mangler takrenne langs ytterkanten, noe som medfører at nedbør renner fritt ned fra balkongen ved inngangspartiet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• På grunn av alder, registrert overflateslitasje og tidligere lekkasje er det økt risiko for svekket tetthet og fremtidig fuktinntrengning. Den lokale tettingen rundt rekkverksinnfestingen gir ingen sikkerhet for at det vanntette sjiktet har tilfredsstillende funksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av forholdet. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes, og utskifting av det vanntette sjiktet kan bli nødvendig på sikt. Ved nye tegn til lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes.

• Manglende takrenne medfører at nedbør renner fritt ned fra balkongen ved inngangspartiet, noe som kan være til ulempe ved bruk av inngangen. Det anbefales å montere takrenne med kontrollert bortledning av overvann.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

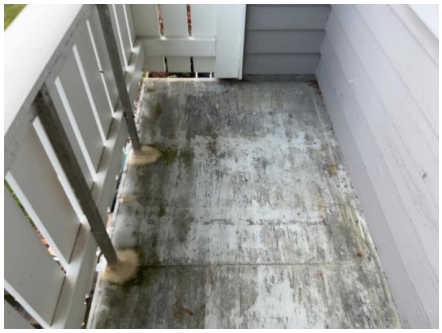
Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Lokal tetting utført av eier



Slitt overflate



Mangler takrenne på balkong

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Det er terrasser på ca. 45,7 m² med utgang fra kjøkken, understøttet av bjelker og pilarer. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre. Rekkverk har en høyde på ca. 95 cm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og terrasse.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da barn har mulighet til å klatre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre vanninntrenging.
Manglende beslag medfører økt risiko for oppfukting og fuktskader i kledning og veggkonstruksjonen over tid.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Mangler beslag mellom yttervegg og terrasse



For stor åpning mellom liggende spiler



For lavt rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terreng opp til terrasse. Trappen er oppført i impregnert treverk.
Det er ikke krav til rekkverk da høyden til terreng er under 50cm på øverste trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulv av laminat (noe fra 2020), samt noe betong. Betong vurderes i egen post "rom under terreng".

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert gjenværende rør etter tidligere radiatoranlegg flere steder i boligen. Rørene stikker stedvis opp fra gulvoverflatene, mens de ved balkongdøren på kjøkkenet er kappet ved gulvnivå. Forholdet medfører mindre estetiske og bruksmessige avvik, og plasseringen ved balkongdøren fremstår som noe uheldig.

Konsekvens/tiltak
• Gjenværende rør kan være til hinder ved møblering og daglig bruk, og rør som stikker opp fra gulvet kan medføre fare for å støte borti dem. Det anbefales å fjerne eller kappe rørene ved gulvnivå og foreta en tilfredsstillende avslutning av gulvoverflatene.

Tilstandsrapport



Rør som kommer opp av gulv



Rør som kommer opp av gulv ved balkomgdør

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har overflater av panelplater, malte glatte flater og betong. Himlingene er kledd med himlingsplater. Enkelte veggflater er malt i løpet av de siste årene.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.
Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje og bruksslitasje på vegg- og himlingsflater, blant annet i form av hakk og merker i vegger samt skjolder i enkelte himlinger.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske avvik uten vesentlig betydning for bygningsdelenes funksjon. Utbedring kan utføres ved behov gjennom sparkling, maling eller annen overflatebehandling.



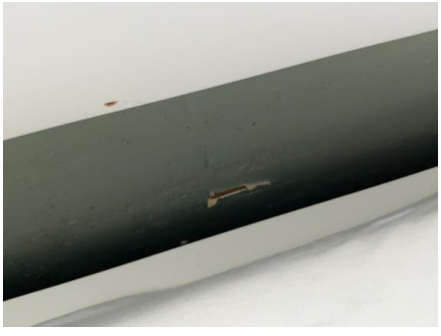
Skjolder i stuetak



Merke etter gammel lampe



Ujevn overflate på soveroms himling



Hakk i vegg

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag, og gulv mot grunn av betong.

Kontroll av retningsavvik er utført i stue og nytt soverom mot sørøst i 1. etasje, samt i entré og stue i underetasjen.
Det ble registrert enkelte lokale retningsavvik i underetasjen, blant annet fra ytterdøren og innover på gulvet i entréen, samt i stuen mot murveggen i sør.
Avvikene vurderes imidlertid ikke å være større enn det som kan forventes ut fra boligens alder og byggeskikk.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "middels" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Temakartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er delt inn i fire aktsomhetsgrader.

Modellen er basert på inneluftmålinger, uranmålinger og geologiske forhold.

Området viser middels verdier mht til radon iflg. NGU.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet peisovn fra 2025, plassert i stuen i underetasjen. Det er også sotluke til pipen.
I etasjeskillet over peisovnen er det montert en ventilasjonsrist som bidrar til å fordele varmen fra underetasjen opp til stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at én side av pipevangene i 1. etasje ikke er synlig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet om pipens tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i stue uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 13,8.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i betonggulv og riss på innvendig mur/puss

• Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur, med synlige fuktskjolder i hjørnet mot sørvest.

Ved stikkprøvebaserte fuktsøk med Protimeter MMS3 ble det registrert røde utslag på betongvegger i vaskerom, bod og under trappen. De høyeste utslagene ble registrert i det sørvestre hjørnet, hvor det også er synlige fuktskjolder.

Samtlige målinger på veggene viste høyere fuktindikasjoner nederst mot gulvet, med avtakende utslag oppover på veggflatene.

Det ble også utført fuktsøk på enkelte gulvflater. Under trappen ble det ikke registrert utslag, mens det i en sprekk i betonggulvet i gangen ble registrert et utslag like over grensen fra gult til rødt på måleapparatet.

Det presiseres at fuktsøk med Protimeter MMS3 gir indikasjoner på mulig fukt i konstruksjonen, men ikke en direkte måling av fuktinnholdet i betongen. Måleresultatene må derfor vurderes som indikasjoner og ikke som dokumentasjon på faktisk fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i betonggulv og riss i mur/puss kan medføre økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen og omkringliggende terreng, med fare for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og materialer.

Det anbefales å holde forholdene under oppsikt og undersøke årsak og omfang ved eventuell videre utvikling. Lokal tetting og utbedring av sprekker og riss bør vurderes. Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte fuktindikasjoner i kjelleren og tilstanden på utvendig drenering og fuktsikring.

• Registrerte fuktindikasjoner og synlige fuktskjolder tyder på fuktpåvirkning av kjellerkonstruksjonen. Forholdet kan skyldes fuktinntrengning fra omkringliggende terreng, sviktende eller mangelfull drenering og fuktsikring, eller kapillært fuktopptak fra grunnen.

Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for mugg- og råtedannelse der organiske materialer er i kontakt med fuktige konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Behovet for tiltak må vurderes på bakgrunn av disse undersøkelsene. Forholdet må også ses i sammenheng med tilstanden på utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren, da dette kan ha betydning for de registrerte fuktindikasjonene.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg



Riss i mur



Fukt søk med fuktskjolde i bod (sørvestre hjørne)

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under nytt tilbygg i sør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er registrert begrenset ventilasjon av krypkjelleren. Eneste registrerte ventilasjonsåpning er via ventil mot bod i underetasjen. Løsningen gir begrensede muligheter for tilfredsstillende luftgjennomstrømning i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må påregnes tiltak for å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren, slik at det sikres tilfredsstillende luftutskifting og redusert risiko for fuktopphopning. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning, kondens og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

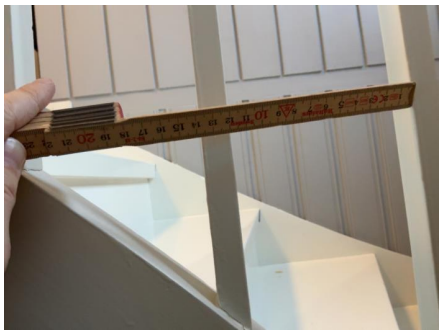
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

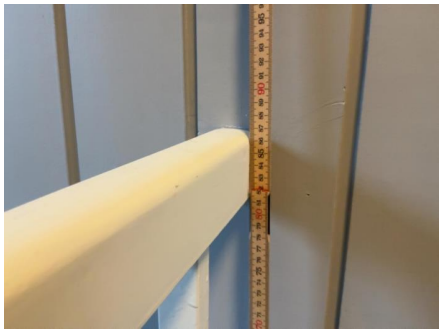
Tilstandsrapport



For stor åpninger i rekkverk



Mangler håndløper



For lavt rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte, glatte og formpressede innerdører. Soverommene i tilbygget har kompakte innerdører. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

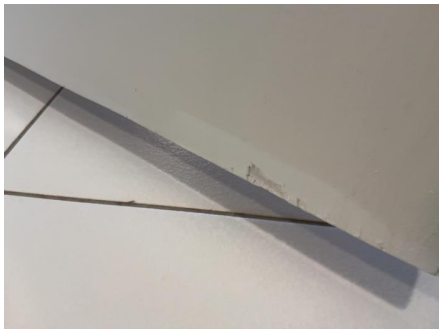
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, og en liten skade i bunn av døren til badet.
Det er også registrert at dørbladene er fjernet mellom enkelte rom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Monteringsavvik og skjevheter kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og beslag. Det anbefales justering av enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skaden i nedre del av baderomsdøren bør utbedres ved behov.

Manglende dørblad mellom enkelte rom medfører redusert mulighet for avskjerming og lydisolering. Montering av dørblad kan vurderes etter behov og ønsket bruk av rommene.



Skade på dørblad til badet



Dørblad som tar i karm

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier informerer om at det er ved enkelte anledninger observert noen få sølvkre i boligen. Det ble ikke observert noe på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet var byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet var byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Badet er av eldre dato og er vurdert til TG3 med tilhørende kostnadsestimat på bakgrunn av alder og utførelse. De enkelte bygningsdelene i våtrommet vurderes separat under de respektive punktene i rapporten.

Badet er av eldre dato og er vurdert til TG3 med tilhørende kostnadsestimat på bakgrunn av alder og utførelse. De enkelte bygningsdelene i våtrommet vurderes separat under de respektive punktene i rapporten.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.
• 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.
• På grunn av våtrommets alder og utførelse er det økt risiko for at eksisterende vanntette sjikt ikke lenger har tilfredsstillende funksjon. Selv om dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen på gulv og vegger, er det også installert badekar, hvor det ved normal bruk må påregnes vannsøl, særlig ved bading av barn.

Dette stiller krav til at gulv og tilstøtende veggflater har tilfredsstillende tetthet. Eventuelle svakheter i det vanntette sjiktet kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

På bakgrunn av alder, utførelse og forventet vannbelastning må det påregnes fullstendig oppgradering av våtrommet for å sikre tilfredsstillende funksjon ved normal bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I en tilstandsrapport etter NS 3600 registreres tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen inngår som en del av grunnlaget for vurdering av våtrommets utførelse og usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist liten sprekk i flis opp mot tak/taklist i hjørne ved badekar.

• Ved stikkprøve er det påvist at flis har bom (hulrom under) ved badekar.

• Det er en dør i våtsonen ved dusjen. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen, i henhold til forskriftene.

• Det er registrert enkelte borehull i veggfliser etter tidligere innfestinger av blant annet dusjdører og baderomsinnredning. Hullene er tettet med silikon, men det er usikkerhet knyttet til om tettheten i det bakenforliggende membransjiktet er tilstrekkelig ivaretatt.

Det er også registrert stedvis manglende silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken vurderes i hovedsak som et kosmetisk avvik, da den er lokalisert øverst på veggen mot taklisten og ikke er direkte utsatt for vannbelastning. Forholdet vurderes å ha liten betydning for våtrommets funksjon. Lokal utbedring kan utføres ved behov.

• Det er registrert bom (hullyd) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Forholdet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell skadeutvikling i form av sprekker i fliser eller fuger, eller at fliser løsner. Dersom slike skader oppstår, bør nødvendige tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling. Skader i flis- og fugesjiktet kan medføre økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Bom i fliser innebærer i seg selv ikke at membranen er skadet, men eventuell videre skadeutvikling kan øke risikoen for fuktrelaterte skader dersom tettesjiktet også har svakheter.

• Våtrommet fungerer med dette avviket da døren er avgrenset med dusjkabinett, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.

• Borehull gjennom fliser kan ha medført skader eller perforering av det bakenforliggende membransjiktet. Selv om hullene er tettet med silikon, gir dette ingen sikkerhet for at membranens vanntettende funksjon er ivaretatt. Eventuelle utettheter kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere og utbedre tettingen av borehullene, samt komplettere manglende silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Det presiseres at silikonfuger ikke erstatter et vanntett membransjikt, og at eventuell skade på membranen kan kreve mer omfattende utbedring.

Tilstandsrapport



Skruehull etter dusjvegg



Dør i våtsonen



Sprekk i flis



Manglende silikon i overgang mellom gulv og vegg

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 10 mm fra dør til sluk under vask, og ca. 6 mm til sluk ved dusj.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er registrert avvik ved våtrommets fallforhold. Gulvet har fall fra dør mot sluk, men fallet er ujevnt, med en lokal forhøyning. Målt fall er mindre enn dagens krav.

Når det gjelder håndtering av lekkasjevann, er det ikke registrert motfall på gulvet. Membranoppkanten ved dørterskelen er imidlertid ikke synlig, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere høyden på denne eller fastslå om løsningen tilfredsstiller dagens krav til sikring mot lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert bom (hullyd) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Forholdet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell skadeutvikling i form av sprekker i fliser eller fuger, eller at fliser løsner. Dersom slike skader oppstår, bør nødvendige tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling. Skader i flis- og fugesjiktet kan medføre økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Bom i fliser innebærer i seg selv ikke at membranen er skadet, men eventuell videre skadeutvikling kan øke risikoen for fuktrelaterte skader dersom tettesjiktet også har svakheter.

• Det anbefales å ta hensyn til de registrerte fallavvikene ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dersom det utføres arbeider på gulvet, bør fallforholdene utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav.

Våtrommet fungerer ved normal bruk, men det registrerte fallet på badegulvet er mindre enn dagens krav. Dette kan medføre at mindre vannmengder blir liggende på gulvet etter bruk, og gir redusert avrenning til sluk.

Når det gjelder lekkasjevann, er det ikke registrert motfall på gulvet. Ettersom membranoppkanten ved dørterskelen ikke er synlig, er det imidlertid usikkerhet knyttet til om lekkasjevann er tilstrekkelig sikret mot å renne ut av rommet. Dette bør undersøkes nærmere og ivaretas ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Høyde ved dør



Høyde ved sluk



Høyde på en lokal forhøyning

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommets vanntette sjikt er ukjent da det ikke er synlig noen sted. Slukene er av plast.

Vurdering av avvik:

• Sluk under dusjkabinett har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, etablert før år 2000. På bakgrunn av alder vurderes tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker. Kostnadsestimat for oppgradering er samlet under det generelle punktet for badet.

Det er ikke registrert synlig membran på gulv eller vegger, og det er derfor usikkert om og hvordan det vanntette sjiktet er utført.

Det er også usikkerhet knyttet til utførelsen av membran og tettesjikt under badekaret, da det verken er etablert inspeksjonsluke, ventilasjonsrist eller annen tilgjengelig adkomst for kontroll.

Ifølge eier ledes avløpsvannet fra badekaret til sluket under servanten. Det er registrert et avløpsrør med innløp i dette sluket, men rørføringen fra badekaret er ikke kontrollert i sin helhet.

• Membranen er ikke synlig ved dørterskelen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved terskelen er minimum 25 mm. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tilstandsrapport

• På grunn av våtrommets alder og usikkerhet knyttet til utførelsen av det vanntette sjiktet, er det økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning, med fare for skjulte fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende inspeksjonsmulighet og ventilasjon under badekaret medfører ytterligere usikkerhet knyttet til eventuelle lekkasjer og fuktforhold i dette området. Eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid og medføre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere kontroll av forholdene under badekaret, herunder etablering av inspeksjonsmulighet. På bakgrunn av alder og utførelse må det påregnes oppgradering av våtrommets vanntette sjikt. Kostnadsestimat for dette er medtatt under det generelle punktet for badet.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av membranens avslutning ved dørterskelen for å avklare om høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran tilfredsstiller gjeldende krav. Eventuelle avvik bør utbedres.

Våtrommet fungerer ved normal bruk, men manglende mulighet til å verifisere høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved terskelen gir en usikkerhet knyttet til våtrommets lekkasjesikkerhet. Dersom høydeforskjellen er mindre enn 25 mm, kan vann ved søl eller lekkasje renne ut av våtrommet og medføre fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.



Dørteskel



Sluk ved dusj



Sluk under vask



Tett badekarsløsning

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på blandebatteri til dusjkabinett.

• Det er registrert enkelte skruehull i baderomsinnredningen etter tidligere montering, samt svelling i nedre del av ett skap.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes i hovedsak som et kosmetisk avvik, men avskallingene kan over tid medføre ytterligere overflateslitasje. Utskifting av blandebatteriet kan vurderes ved behov.

• Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske avvik. Svellingen i skapbunnen tyder på tidligere fuktpåvirkning og kan medføre ytterligere svekkelse av materialet ved fortsatt fuktbelastning. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og begrense eventuell videre fuktpåvirkning. Lokal utbedring eller utskifting av skadde deler kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport





Svelling på baderomsinnredning



Skruehull i baderomsinnredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte montert i himlingen, samt ventil i yttervegg og dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Vaskerommet har mur-/betongvegger med malte overflater og delvis baderomstapet. Gulvet er flislagt, med fliser av ukjent alder. Rommet er innredet med vask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon av rommet skjer via lufteventil i murvegg.

Det er målt over 29 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør mot gang, samt 10 mm høydeforskjell fra sluk til dør mot bod. Gulvet har noe fall, men tilfredsstiller ikke dagens krav til fall på våtrom.

Normal forventet levetid for våtromstapet er 7 år. Vegger med malt våtromsmaling uten dokumentert vanntett sjikt er ikke en tilfredsstillende løsning i våtsoner, blant annet i området rundt vasken. Det er usikkert om det er membran på gulvet, da denne ikke er synlig noen steder.

Det er montert sokkelfliser langs veggene. Det er registrert stedvis slitasje på overflatene, blant annet fuktskjolder og tegn til fuktpåvirkning på våtromstapeten, samt enkelte områder med malingsavflassing på veggflatene.

Registrerte tegn til fuktpåvirkning må også ses i sammenheng med forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk på murvegger, som nærmere beskrevet under punktet «Rom under terreng».

Levetiden til et vanntett sjikt varierer ut fra kvalitet, utførelse og bruk. Eldre vanntette sjikt kan bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan føre til at de mister sin vanntettende funksjon og resulterer i vannlekkasjer. Siden forventet brukstid er overskredet, er det økt risiko for at det vanntette sjiktet ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Våtrommet er etablert før år 2000 og er vurdert til TG3 på bakgrunn av alder og utførelse. Nærmere begrunnelse fremgår under registrerte avvik og konsekvens/tiltak.

Årstall: 1969 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har passert normal forventet levetid og må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det anbefales en fullstendig renovering med etablering av nytt vanntett sjikt på gulv og i aktuelle våtsoner, tilfredsstillende fall mot sluk og øvrige løsninger i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK17). Sluk og røropplegg må vurderes og oppgraderes i nødvendig omfang, og utførte arbeider må dokumenteres.

På grunn av alder og utførelse er det økt risiko for at eksisterende tettesjikt ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning ved lekkasjer eller annen utilsiktet vannpåvirkning. Dette kan medføre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende behov for omfattende utbedringer.

Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning på enkelte veggflater, samt forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk på murveggene. Årsaken til fuktforholdene er ikke avklart, og det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang. Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte fuktindikasjoner og vurderinger under punktet «Rom under terreng», herunder utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Ettersom vaskerommet ved normal bruk ikke utsettes for direkte vannbelastning på gulv og vegger, og det eventuelt velges å benytte rommet videre i en kortere, midlertidig periode, anbefales det å montere lekkasjestopper med fuktsensor som et ekstra sikkerhetstiltak ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjonene.

Et slikt tiltak kan redusere risikoen for vannskader som følge av lekkasjer fra vanninstallasjonene, men gir ingen sikkerhet mot lekkasjer gjennom gulv, vegger eller øvrige utettheter i våtrommet. Tiltaket endrer heller ikke vurderingen av våtrommets tilstand eller behovet for fullstendig oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk



Våtromstapet som er løs og har noen fuktmerker

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og øvrig utstyr omfatter oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum i stål og vannstoppsystem.

Det er montert Kitchen Board-plater på veggen mellom benkeskap og overskap.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

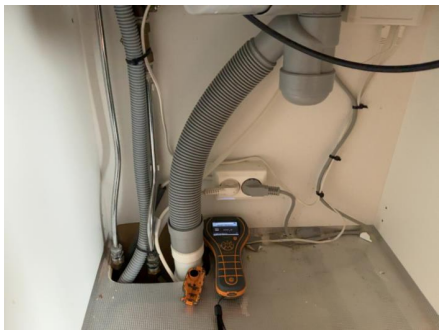
Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre svelling i et hjørne på en kjøkkenfront, stedvis løsnet silikonfuge i overgangen mellom benkeplate og Kitchen Board-plater.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes i hovedsak som mindre kosmetiske og bruksmessige avvik. Svellingen tyder på tidligere fuktpåvirkning, mens løsnet silikonfuge kan medføre fuktinntrengning bak benkeplaten ved vannsøl. Det anbefales å fornye silikonfugen og utbedre svellingen ved behov.

Tilstandsrapport



Ingen Ingen fuktindikasjoner registrert ved fuktsøk



Svelling på dør



Silikon som slipper

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har veggoverflater av malt betong og malt treverk, samt himling kledd med himlingsplater.
I veggen bak toalettet er det montert en demonterbar plate som gir tilgang til hovedstoppekran og stakeluke.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis løst gulvbelegg og skade i en himlingsplate.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske og bruksmessige avvik. Løst gulvbelegg kan medføre ytterligere slitasje og skadeutvikling. Det anbefales å feste gulvbelegget og utbedre eller skifte skadet himlingsplate ved behov.

Tilstandsrapport



Løst belegg



Skade i himlingsplate



Himlingsplate som kan demonteres for inspeksjon



I veggen bak toalettet er det montert en demonterbar plate som gir tilgang til hovedstoppekran og stakeluke.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med toalett og servant.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede skjøter, klemringskoblinger og andre typer skjøter.

Hovedstoppekranen er plassert bak en demonterbar veggplate bak toalettet i toalettrommet.

Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiller i yttervegger.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumper fra 2021 i stue underetasje og stuen i 1.etasje.

Det er også et eldre rørsystem etter tidligere radiatorbasert oppvarming. Radiatorer og tilhørende utstyr er fjernet, men deler av røropplegget står fortsatt igjen i konstruksjonene, herunder vegger, gulv og himlinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Eier informerer om at han selv har rengjort anlegget jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Tilstandsrapport



I stue underetasje



I stue 1.etasje



Rørsystem etter tidligere radiatorbasert oppvarming

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i tekniskrom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 1.etasje, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje og håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.
Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er delvis grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at gjenværende levetid og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Det er også registrert manglende klemlist langs overkanten av grunnmursplasten, samt at denne stedvis avsluttes under terrengnivå.

Det er videre usikkert om det er etablert utvendig fuktsikring av grunnmuren mot sør og deler av østsiden, hvor utvendig terrengnivå ligger høyere enn innvendig gulvnivå.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder er det økt risiko for redusert funksjon i drenering og fuktsikring, noe som kan medføre fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende klemlist og stedvis avslutning av grunnmursplasten under terrengnivå kan medføre at overflatevann og fukt trenger inn bak fuktsikringen, med redusert beskyttelse av grunnmuren som følge.

Det er også usikkerhet knyttet til om det er etablert utvendig fuktsikring mot sør og deler av østsiden, hvor terrenget ligger høyere enn innvendig gulvnivå. Eventuell manglende fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.

Det anbefales å montere klemlist og sikre tilfredsstillende avslutning av grunnmursplasten over terreng. Fuktsikringen på de aktuelle sidene bør undersøkes nærmere. På grunn av dreneringens alder må det påregnes behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte fuktindikasjoner og synlige fuktskjolder i underetasjen, som nærmere beskrevet under punktet «Rom under terreng».

Tilstandsrapport



Fuktsikring mangler topplist/klemlist



Fuktsikring ligger under bakkenivå

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker/betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte større sprekker i grunnmuren til tilbygget. Grunnmuren er av eldre dato og ble opprinnelig oppført som fundament for en betongterrasse, før det nyere tilbygget ble etablert over denne.

Eier opplyser at sprekkene har vært uendret siden han overtok boligen.

Det er for øvrig registrert enkelte mindre riss i malings- og pussoverflater på grunnmuren andre steder rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan skyldes tidligere bevegelser eller setninger i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning. Selv om eier opplyser at sprekkene har vært uendret over tid, kan det ikke utelukkes at det forekommer svekkelser eller at videre bevegelser kan oppstå.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av de større sprekkene, særlig med tanke på at den eldre grunnmuren nå inngår som fundament for det nyere tilbygget. Sprekkene bør holdes under oppsikt, og nødvendige utbedringer må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

Mindre riss i malings- og pussoverflater vurderes i hovedsak som overflatemessige avvik og kan utbedres lokalt ved behov.



Sprekk i mur



Sprekk i mur



Sprekk i mur



Riss i mur

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer i betong mot veien og langs innkjørselen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprekker i forstøtningsmuren mot veien, samt skjevheter i en mindre forstøtningsmur til venstre for boligens inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter i forstøtningsmurene kan skyldes bevegelser, setninger eller jordtrykk fra bakenforliggende masser. Forholdene kan over tid medføre ytterligere sprekkdannelser og deformasjoner, med risiko for redusert stabilitet.

Det anbefales å holde murene under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling. Ved tegn til økende sprekker eller skjevheter bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer vurderes. Lokal utbedring av sprekker kan utføres ved behov.



Sprekk i mur



Sprekk/riss i mur



Skjevhet i mur ved hage/inngang

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Tilstandsrapport



Det er påvist fall fra vest inn mot boligens vestside

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1969 og har offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1969 og har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da barn har mulighet til å klatre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist at én side av pipevangene i 1. etasje ikke er synlig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet om pipens tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser (tegninger fra kommune), og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Beskrivelse
Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner, med yttervegger kledd med liggende trekledning og delvis teglsteinsfasade på én side. Gulvet er utført i betong.

Garasjen har leddporter i tre, hvorav den ene er utstyrt med elektrisk portåpner. På den ene langsiden er det montert vinduer med enkelt glass.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler. Taket har undertak av taktro og er tekket med betongtakstein.

Garasjen har innlagt elektrisitet med belysning, stikkontakter og elbillader.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme feil, mangler eller avvik.

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

Lekehytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Lekehytten er oppført i trekonstruksjon med yttervegger kledd med liggende trekledning. Bygningen er plassert direkte på terreng, med enkelte betongheller som understøttelse. Gulvet er belagt med terrassebord. Lekehytten følger terrengets helning og står derfor ikke i vater.

Lekehytten har en enkel labankdør som tar noe i karmen ved åpning og lukking, samt enkle vinduer.

Takkonstruksjonen er utført som pultak med undertak av taktro/panel og tekking av takpapp. Det er ikke montert takrenne.

Det ble registrert råteskader i én søyle og deler av ett rekkverk. Ytterligere feil, mangler eller skader kan imidlertid ikke utelukkes, da lekehytten ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten.

Som følge av konstruksjonsprinsippet, hvor bygningen er plassert direkte mot terreng med begrenset avstand til underlaget, er det økt risiko for fuktopptak i bunnkonstruksjonen. Dette kan over tid medføre fuktskader og råte i sviller og øvrige trekonstruksjoner nær terreng.

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

LIDAL TAKST AS
Eikveien 85B
3122 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

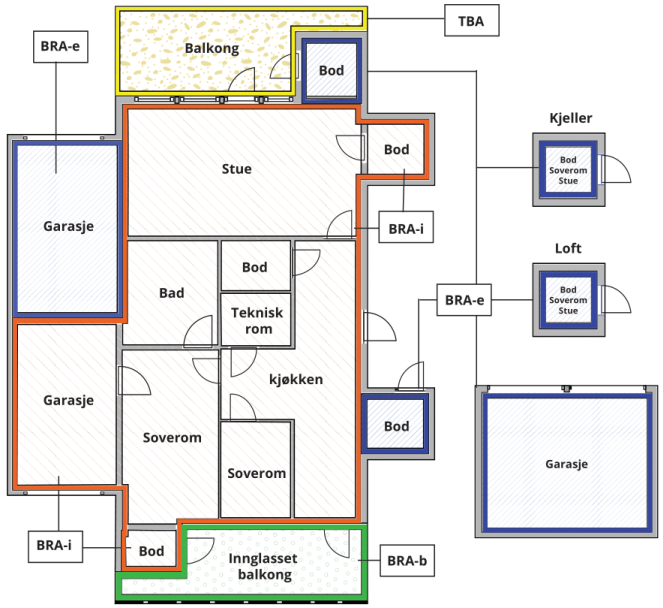
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	53
Underetasje	64	20		84	
SUM	**178**	**20**			**53**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Underetasje	Vaskerom, entré, toalettrom, teknisk rom, stue, bod, gang	Spotsbod	

Kommentar

I tillegg er det gulvareal med lav himlingshøyde (ALH) på loftet. Dette arealet er beregnet til ca. 16–17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1969, samt godkjente tegninger av 1. etasje fra 2021. Tegningene for underetasjen samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens rominndeling, bruk og utførelse.

Underetasje:
På godkjente tegninger er det vist en matbod og et rom benevnt «Klær». Disse rommene er i dag slått sammen til ett rom.
Et rom som på godkjente tegninger er benevnt «Hobbyrom», benyttes i dag som stue.
På godkjente tegninger er det videre vist en sluse mellom garasje og bolig. Dette rommet benyttes i dag som toalettrom, mens den opprinnelige garasjen benyttes som bod. Garasjeporten er fjernet og erstattet med vindu og ytterdør. Døråpningen mellom det tidligere sluserommet og garasjen er tettet.

Det er dermed registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens rominndeling, bruk og utførelse i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest:
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av garasjen i kommunens arkiv. Etter plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Manglende ferdigattest for et tiltak fra denne perioden innebærer derfor ikke i seg selv at det foreligger et ulovlig forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Lekehytte

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje						2	2
SUM						**2**	**2**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon for bygget. Tiltaket er ikke omsøkt. Basert på størrelse og utførelse vurderes bygget å kunne omfattes av unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, men dette er ikke nærmere undersøkt eller verifisert mot kommunale opplysninger. Eier opplyser at lekehytten ble heist på plass med kran bil for noen få år siden.

Det gjøres oppmerksom på at bygget kan være meldepliktig overfor kommunen slik at det registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Christer Løwe Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	202	66		0	1138.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røsslyngveien 5

Hjemmelshaver
Solberg Christer Løwe

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
5 076 622	2025	Opplysninger fra eier

Formuesverdi	År	Kommentar
1 269 156	2025	Opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
WTC	1181007	Fullverdi	6 173 000	8 550

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.1969	Tegninger av ulik dato	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*