Tilstandsrapport

Enebolig
Kullen 5, 3890 VINJE
VINJE kommune
gnr. 35, bnr. 57, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4194 **Referansenummer:** SP7823

Autorisert foretak: Taksera AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peer Olav Kittilsen **Vår ref:** Aud Elin Lio Partners Bø

TAKSERA
FAGLIG. OBJEKTIV. LOKALKJENT.

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

Norsk takst

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

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

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

Taksera as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig



Peer Olav Kittilsen

Uavhengig Takstingeniør

peer@taksera.no

930 23 179

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan beliggende i Åmot i Vinje kommune.

Boligen har ukjent byggeår og ble ifølge kommunale opplysninger tilbygget rundt år 2000.

Bygningen har kjeller i betongkonstruksjoner. Over fundamenteringen er det yttervegger i trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med mønepanner.

Boligen fremstår i normalt bra stand ut fra alder, med normal bruksslitasje og enkelte behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpanner, taket er besiktiget fra takfot i stige. Renner, nedløp og beslag er av metall.

Taket er et saltak. Takkonstruksjonen/loftet er hovedsakelig innbygget, og utførelsen er ukjent.
Det er et loftsrom over gangen, dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi luken er plassert foran pipen.

Ytterveggene har konstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ett kjellervindu i malt tre med koblet glass.

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, og boddør i tre.

Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det vinylbelegg på gulvene. På veggene er det malt glassfiberstrie og trepanel. I innvendige tak er det malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på grunn i første kjeller.

Bygget ligger i et område med meget høy aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske undersøkelse.

Boligen har elementpipe, det er installert vedovn i stuen.

Rom under terreng har vinylbelegg på gulvene, betonggulv på boder. På veggene er det trepanel, betongblokker mot terreng på boder. Hulltaking er foretatt i utforet vegg mot terreng på soverom, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er malt tretrappinnvendig, og malt tretrapp til kjellerbod med utvendig adkomst.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom.

Eldre bad/vaskerom med ukjent alder. Rommet har vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i taket. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

På bakgrunn av alder, slitasje og registrerte utettheter i våtsonen ved servanten er badet samlet vurdert til TG3.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende entré mot våtsone servant uten å påvise unormale fuktforhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet. Hulltakingen avdekket at veggen er oppført med asfaltpapp på entreens side.

Våtrom › Kjeller › Bad.

Eldre bad med ukjent alder. Det er vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og malt trepanel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i taket, tilluftsspalte i bunn av dør.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

På bakgrunn av alder, slitasje og registrerte utettheter i våtsonen ved servanten er badet samlet vurdert til TG3.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bodrom mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med vinylbelegg på gulvet, malt glassfiberstrie på vegger og malt slett tak.,
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, det er en skuffeseksjon med slette fronter. Benkeplater er i laminat og det er oppvaskkum i stål. Det er montert vinylbelegg mellom benkeplater og overskap.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på bod i kjeller.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, sikringsskap på bod med utvendig adkomst i første etasje. Varmekabler på bad i kjeller.

Boligen har røykvarsling i hver etasje og brannslukkingsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det ble på befaringen registrert grunnmursplast på deler av grunnmuren, resten av dreneringen er ukjent.

Bygningen har synlig grunnmur i blokker av porebetong, også noe synlig betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Det er stedvis flatt terreng rundt boligen, samt lokale mindre fall inn mot boligen.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og 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 det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg datert 12.10.1999. Det er registrert enkelte mindre avvik mellom tegningene og dagens situasjon.
Det som i dag er stue og spisestue i første etasje, er vist som én stor stue på tegningene. I kjelleren er det også registrert noe avvik i veggplassering/størrelsesfordeling mellom to boder.

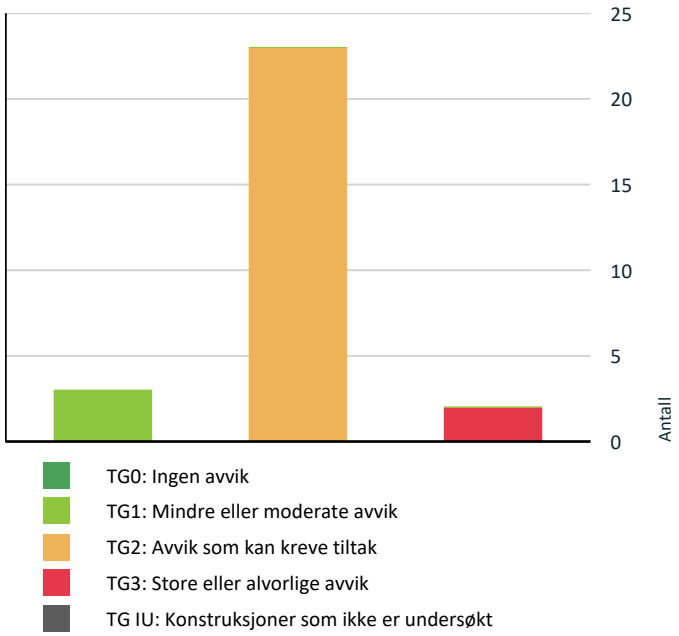
Konsekvens:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de registrerte endringene er godkjent av kommunen. Avvikene gjelder mindre endringer i rominndeling og veggplassering, uten at rommenes hovedfunksjon er endret.
Dersom endringene er søknadspliktige og ikke godkjent, kan kommunen kreve søknad om ettergodkjenning eller nødvendige tiltak. Forholdet bør avklares med kommunen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg gitt av Vinje kommune, datert 30.03.2001.

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

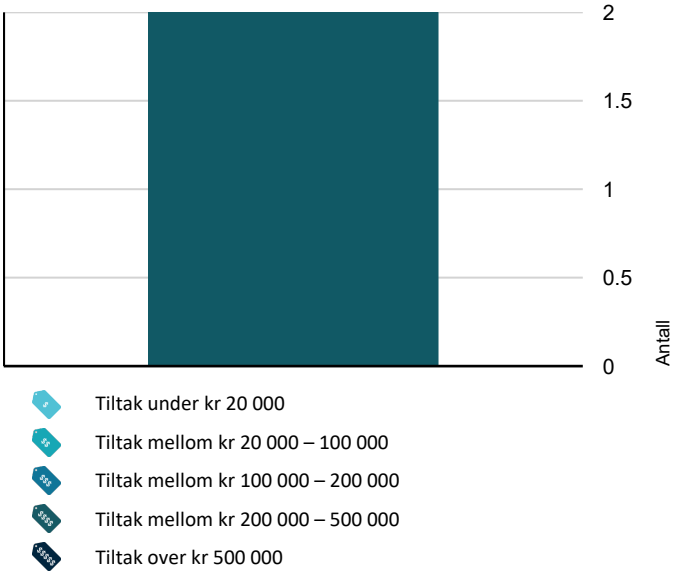
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, relevante stikkprøvekontroller, tilgjengelig dokumentasjon og mottatte opplysninger. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner eller demontering utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Visuelle observasjoner og stikkprøvekontroller vil ikke nødvendigvis avdekke alle feil, skader eller mangler. Endret bruk kan over tid også avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd på befaringstidspunktet. Innredning, møbler, lagrede gjenstander og andre forhold kan ha begrenset tilgjengeligheten til enkelte bygningsdeler. Bygningen forutsettes å være lovlig oppført og godkjent av offentlige myndigheter, med mindre annet fremgår av rapporten eller fremlagt dokumentasjon.

Vurderingene bygger på observasjoner og stikkprøvekontroller gjort ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt fra eier, representant for eier eller annen relevant opplysningsgiver. Der opplysninger ikke har kunnet verifiseres, eller hvor bygningsdeler ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, fremgår dette av rapporten.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. NS 3600:2025 er benyttet som grunnlag for fastsettelse av tilstandsgrader. Rapporten er for øvrig utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forhold som ligger utenfor forskriftens ordinære undersøkelsesomfang kan være omtalt der den bygningssakkyndige har vurdert at dette er nødvendig for å gi en korrekt og dekkende beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Arealer er målt i henhold til gjeldende arealstandard ved bruk av laseravstandsmåler, tommestokk mm. Fuktindikering og fuktmåling er utført med egnet fuktmåler der dette har vært relevant som del av undersøkelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG 3 er gitt på grunnlag av alder, slitasje og utettheter i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er stedvis ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert noe slitasje og malingssøl på nedløp, renner og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt og oppsprukket treverk og spredte råteskader i bordkledningen.
I et område med liggende bordkledning er bordene montert opp-ned. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning bak kledningsbordene.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduene har en del slitasje, løse og trege åpnere, malingflass og værslitt og oppsprukket trevirke. Det er også registrert noe malingssøl på glassene.
Kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dørene har slitasje og bruksmerker, det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak. Boddøren tar i karm, og mangler dørhåndtak.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er sprekker og avskalling i utvendige trapper.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Carporten har en noe mangelfull håndverksmessig utførelse.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendige gulv har stedvis en del slitasje og bruksmerker.
Det er registrert knirk i boligens gulv.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Stedvis slitasje og bruksmerker er observert på overflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i veggen ved hulltaking, 9,5 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd, feks. fra grunn. Fravær av tegn på fukt ved hulltaking på soverom, utelukker ikke risikoen for fuktskader andre steder i kjelleren.

Påførede vegger mot terreng har plastfolie og asfaltpapp/svartpapp. Særlig plast i slike vegger var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor vegg mot terreng ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader

Det ble på befaringen indikert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste registrerte verdier i bunn av vegg og på gulv.

Det er saltutslag og misfarging på betongvegger mot terreng og også på gulv, samt misfarging og fuktskjolder i bunn av vegger med trepanel. Det ble målt forhøydede fuktverdier i treverket i bunn av veggene.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for en magasinering av fukt og påfølgende fuktskader.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendige dører har en del slitasje, det er registrert slitte låsekasser/løse håndtak, samt dører som tar i karmer.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det ble på befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus i loftsluke ved pipe.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventilasjonskanaler og utvendige rister på deler av ventilene i kjelleren

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er stedvise rustskader på tanken.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.
Det er stedvis ikke montert klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten med påfølgende fare for vanninntrengning bak plasten.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype og alder er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype og alder er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Veggen er oppført med asfaltpapp/svartpapp på entreens side.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Innredningen har en del slitasje og bruksmerker, det er svelling i bunn av benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Det ble ved bruk av fuktindikator i benkeskap under oppvaskkum indikert noe forhøyede fuktverdier.

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Muren er kraftig gjengrodd og delvis skjult av vegetasjon, noe som begrenser muligheten for å vurdere murens tilstand.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

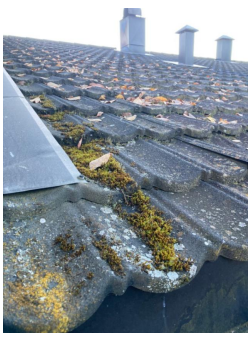
Beskrivelse
Taket er tekket med takpanner, taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på denne boligen i henhold til arbeidsplassforskriften, § 6-5. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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 anbefales å fjerne mose og vurdere tilstanden til taktekkingen nærmere, da mose og slitasje kan forkorte takets levetid og øke risikoen for lekkasjer. Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 er gitt på grunnlag av alder, samt mose og slitasje.



Taktekking.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er av metall.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert noe slitasje og malingssøl på nedløp, renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Malingssølet har hovedsakelig estetisk betydning og kan fjernes dersom det er ønskelig. Slitasje på nedløp, renner og beslag bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå forringelse av funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.

TG 2 er gitt på grunnlag av at taknedløp stedvis er avsluttet ved grunnmur.



Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, dette kan føre til fuktbelastning på muren og fuktskader i boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak. Takkonstruksjonen/loftet er hovedsakelig innbygget, og utførelsen er ukjent.
Det er et loftsrom over gangen, dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi luken er plassert foran pipen.

Vurdering av avvik:

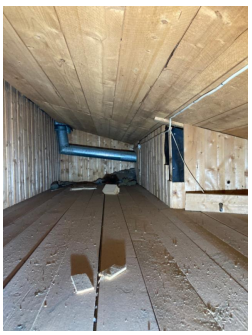
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 er gitt på grunnlag av at loftet er gjenbygget/ikke tilgjengelig for inspeksjon, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.



Loftsrom over gang fotografert i glipe i luke ved pipen.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har konstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt og oppsprukket treverk og spredte råteskader i bordkledningen.
- I et område med liggende bordkledning er bordene montert opp-ned. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning bak kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Værslitt og oppsprukket treverk samt spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting eller lokal reparasjon av skadet kledning. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
- Det anbefales å montere kledningsbordene korrekt, slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Feilmontert kledning øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre behov for omfattende utbedringer.

TG 2 er gitt på grunnlag av manglende lufting, spredt råte, alders- og værslitasje, samt at kledningsbord er montert opp-ned.



Stedvis værslitt og oppsprukket bordkledning.



Område med kledningsbord montert opp-ned.



Opp-ned.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ett kjellervindu i malt tre med koblet glass.

Det ble ikke funnet råte i vinduene ved stikkprøver på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

• Vinduene har en del slitasje, løse og trege åpnere, malingflass og værslitt og oppsprukket trevirke. Det er også registrert noe malingssøl på glassene. Kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Det bør utføres vedlikehold som skraping, maling og eventuell utskifting av skadet treverk for å forlenge vinduenes levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse, råteskader og behov for utskifting av vinduene på sikt.

TG 2 er gitt på grunnlag av alder og slitasje.



Tegn på innvendig kondensering på vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, og boddør i tre.

Vurdering av avvik:
• Dørene har slitasje og bruksmerker, det er registrert slitte låsekasser og løse dørhåndtak. Boddøren tar i karm, og mangler dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje, bruksmerker, slitte låsekasser og løse dørhåndtak.
Boddøren bør justeres slik at den ikke tar i karm, og manglende dørhåndtak bør monteres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og risiko for ytterligere skader eller innbrudd.

TG 2 er gitt på grunnlag av slitasje og monteringsavvik.



Hovedytterdør.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

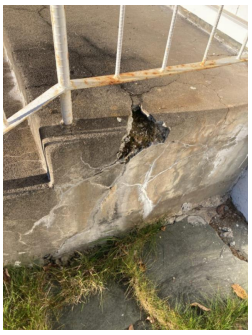
Vurdering av avvik:

- Det er sprekker og avskalling i utvendige trapper.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene og avskallingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for skader eller ulykker. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 er gitt på grunnlag av skader på utvendige trapper.



Skader på utvendig trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carport.

Vurdering av avvik:

- Carporten har en noe mangelfull håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull håndverksmessig utførelse kan påvirke konstruksjonens funksjon og bestandighet over tid. Det anbefales å gjennomgå utførelsen og foreta nødvendige utbedringer der det er behov.

TG 2 er gitt på grunnlag av mangelfull håndverksmessig utførelse på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det vinylbelegg på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Innvendige gulv har stedvis en del slitasje og bruksmerker.

Det er registrert knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvbelegg for å redusere slitasje og bruksmerker, samt tiltak for å utbedre knirk i gulvene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk redusere både brukskomfort og levetid på gulvene.

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt på grunnlag av slitasje, bruksmerker og knirk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På veggene er det malt glassfiberstrie og trepanel. I innvendige tak er det malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis slitasje og bruksmerker er observert på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres der det er slitasje og bruksmerker, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.

TG 2 er gitt på grunnlag av slitasje og bruksmerker.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på grunn i kjeller.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og gang i første etasje, og i gang, og på soverom til venstre i kjeller. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Det ble i første etasje i stue målt høydeforskjell på 1 mm på en lengde på ca. 2 meter, og 8 mm på hele rommets gulvflate. I gang ble det målt 7 mm på ca. 2 meter, og 14 mm på hele rommet. I kjeller ble det i gang målt 28 mm på ca. 2 meter, og 37 mm på hele rommet. På soverom ble det målt 6 mm på ca. 2 meter, og 15 mm på hele rommet.

Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen. Planhet på bodgulv i kjeller er ikke vurdert da disse er grovavrettede betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg, samt indikere mulige konstruksjonsmessige svakheter.

TG 2 er gitt på grunnlag av målte høydeforskjeller.

⚠ Radon

Beskrivelse

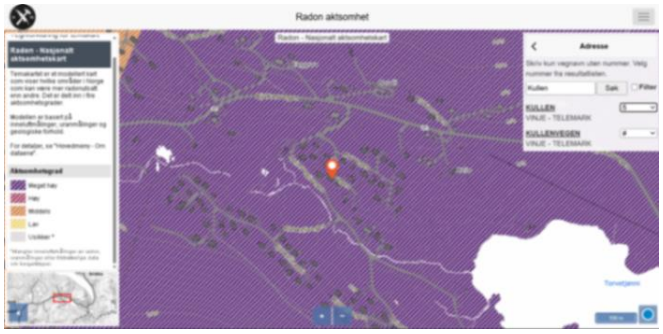
Bygget ligger i et område med meget høy aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske undersøkelse.

http://geo.ngu.no/kart/radon

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.

Tilstandsrapport



Kart fra NGU.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, det er installert vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildsted i stue.



Elementpipe.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har vinylbelegg på gulvene, betonggulv på boder. På veggene er det trepanel, betongblokker mot terreng på boder. Hulltaking er foretatt i utforet vegg mot terreng på soverom, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i veggen ved hulltaking, 9,5 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd, feks. fra grunn. Fravær av tegn på fukt ved hulltaking på soverom, utelukker ikke risikoen for fuktskader andre steder i kjelleren.

Påførede vegger mot terreng har plastfolie og asfaltpapp/svartpapp. Særlig plast i slike vegger var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor vegg mot terreng ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader

Det ble på befaringen indikert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste registrerte verdier i bunn av vegg og på gulv.

Det er saltutslag og misfarging på betongvegger mot terreng og også på gulv, samt misfarging og fuktskjolder i bunn av vegger med trepanel. Det ble målt forhøydede fuktverdier i treverket i bunn av veggene.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for en magasinering av fukt og påfølgende fuktskader.

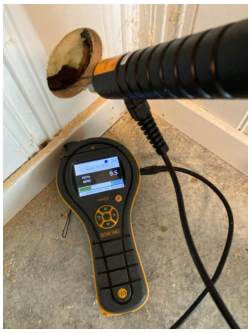
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og fuktmåling i kjellerrom, spesielt i områder med synlige saltutslag, misfarging og forhøyede fuktverdier, for å overvåke utviklingen og avdekke eventuelle skjulte skader.

Det bør vurderes å fjerne eller utbedre plastfolie og asfaltpapp i påforede vegger mot terreng, da dagens løsning øker risikoen for magasinering av fukt og påfølgende råte- og muggsoppskader.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktopptrekk fra grunnen, for eksempel ved drenering eller forbedret ventilasjon, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader, råte, muggsopp og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 2 er gitt på grunnlag av fuktmålinger og observasjoner gjort i kjelleren.



Fuktmåling i utforet vegg mot terreng.



Plastfolie og asfaltpapp i vegg mot terreng.



Saltutslag på bodrom i kjelleren.



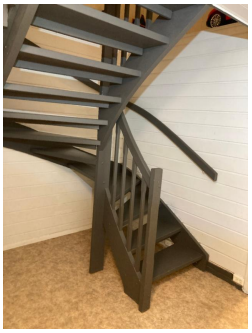
Misfarging og fuktskjolder i bunn av trevegger i kjelleren.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Trapp til kjellerbod

Beskrivelse

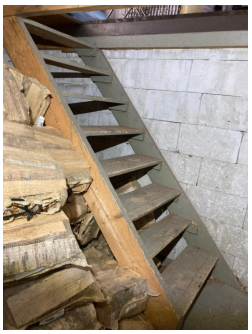
Malt tretrapp til kjellerbod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.
- Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører har en del slitasje, det er registrert slitte låsekasser/løse håndtak, samt dører som tar i karmer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av slitte låsekasser og løse håndtak for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Dører som tar i karm bør justeres for å unngå økt slitasje og sikre normal bruk.

TG 2 er gitt på grunnlag av slitasje og monteringsavvik.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spor etter aktivitet fra mus på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det ble på befaringen registrert spor etter aktivitet fra mus i loftsluke ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagekspert. Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kan komme inn på loftet, samt fjerne eksisterende spor og eventuelle skadedyr.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og konstruksjoner, samt potensiell spredning av sykdommer.
Videre bør det vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 er gitt på grunnlag av spor etter aktivitet fra mus.



Spor etter aktivitet fra mus i loftsluke ved pipe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad/vaskerom med ukjent alder. Rommet har vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i taket. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

På bakgrunn av alder, slitasje og registrerte utettheter i våtsonen ved servanten er badet samlet vurdert til TG3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• TG 3 er gitt på grunnlag av alder, slitasje og utettheter i våtsone.

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

TG 3 er gitt på grunnlag av alder, slitasje og utettheter i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Bad/vaskerom i første etasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

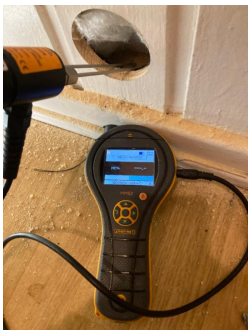
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende entré mot våtsone servant uten å påvise unormale fuktforhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.
Hulltakingen avdekket at veggen er oppført med asfaltpapp på entreens side.

Vurdering av avvik:
• Veggen er oppført med asfaltpapp/svartpapp på entreens side.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til veggen, da bruk av asfaltpapp på denne måten kan medføre økt risiko for fuktskader over tid dersom det oppstår lekkasjer.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages tegn til fukt eller skade, for å unngå skjulte skader i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunnlag av at veggen er oppført med asfaltpapp.



Fuktmåling i vegg mot våtsone servant fra tilstøtende entré.



Asfaltpapp i veggen på entreens side.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med ukjent alder. Det er vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og malt trepanel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i taket, tilluftsspalte i bunn av dør.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse.

På bakgrunn av alder, slitasje og registrerte utettheter i våtsonen ved servanten er badet samlet vurdert til TG3.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

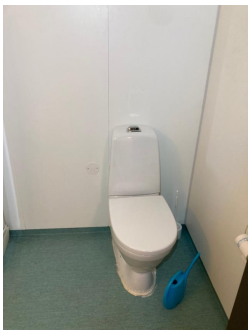
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

TG 3 er gitt på grunnlag av alder, slitasje og utettheter i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





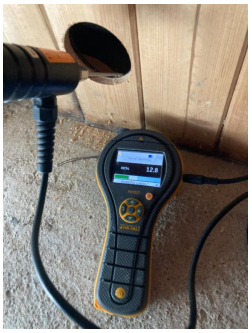
Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bodrom mot våtsone dusj uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.



Fuktmåling i vegg mot våtsone dusj fra tilstøtende bodrom, ingen unormal fukt registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med vinylbelegg på gulvet, malt glassfiberstrie på vegger og malt slett tak.,

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, det er en skuffeseksjon med slette fronter. Benkeplater er i laminat og det er oppvaskkum i stål. Det er montert vinylbelegg mellom benkeplater og overskap.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har en del slitasje og bruksmerker, det er svelling i bunn av benkeplaten ved oppvaskmaskin.

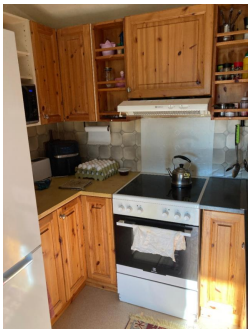
Det ble ved bruk av fuktindikator i benkeskap under oppvaskkum indikert noe forhøyede fuktverdier.

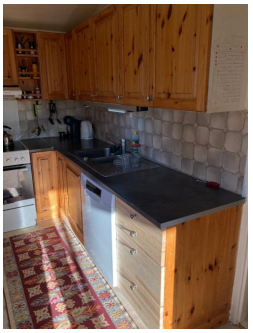
Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller utskiftning av benkeplate for å hindre videre svelling og skadeutvikling.

Forhøyede fuktverdier under oppvaskkum bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje, da dette kan føre skader på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

TG 2 er gitt på grunnlag av slitasje og svelling, samt indikasjoner på fukt i benkeskap under oppvaskkum.





Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det ene lyset i viften fungerer ikke på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 er gitt på grunnlag av alder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det mangler ventilasjonskanaler og utvendige rister på deler av ventilene i kjelleren

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det bør monteres ventilasjonskanaler og utvendige rister på de aktuelle ventilene i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre inntrenging av skadedyr. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 2 er gitt på grunnlag av manglende ventilasjon i enkelte rom, samt mangler ved enkelte ventiler i kjelleren.



Manglende kanaler og utvendige rister.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er stedvise rustskader på tanken.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Varmtvannsberederen har betydelig alder og registrerte rustskader. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, med fare for vannskader. Utskifting av berederen anbefales.

• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre utvikling av rust på tanken, da rustskader kan føre til lekkasje og redusert levetid på varmtvannsberederen.

TG 2 er gitt på grunnlag av alder og rust.



Varmtvannstank i kjeller.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, sikringsskap på bod med utvendig adkomst i første etasje. Varmekabler på bad i kjeller.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

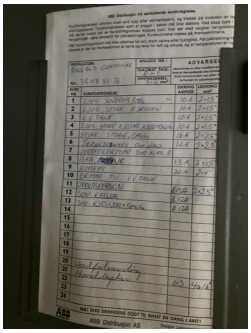
Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsling i hver etasje og brannslukkingsapparat.



Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble på befaringen registrert grunnmursplast på deler av grunnmuren, resten av dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det er stedvis ikke montert klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten med påfølgende fare for vanninntrengning bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det bør monteres klemlist i topp av grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten, slik at fuktsikringen ivaretas og risiko for fuktskader i grunnmuren reduseres.

TG 2 er gitt på grunnlag av observasjoner og målinger gjort i kjelleren, samt stedvis manglende klemlist i topp av grunnmursplasten.



Manglende klemlist i topp av grunnmursplasten hvor vannet kan trenge inn bak plasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har synlig grunnmur i blokker av porebetong, også noe synlig betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 er gitt på grunnlag av sprekker i grunnmuren.

Tilstandsrapport





Sprekker i grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Muren er kraftig gjengrodd og delvis skjult av vegetasjon, noe som begrenser muligheten for å vurdere murens tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Vegetasjonen bør fjernes slik at muren kan undersøkes nærmere. Eventuelle skader, deformasjoner eller tegn til ustabilitet bør vurderes, og nødvendige tiltak utføres ved behov.



Forstøtningsmur i nedkant av tomten.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Her er det registrert stedvis flatt terreng, samt lokale mindre fall inn mot boligen.

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.

TG2 er gitt på grunnlag av manglende fall på terrenget bort fra boligen og fravær av kompenserende tiltak.

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via

private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype og alder er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype og alder er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannledningstype og alder, eventuelt gjennomføre tilstandskontroll av ledningene.
Manglende informasjon gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på avløpsledningstype og alder, samt vurdere tilstandskontroll ved usikkerhet.

Manglende informasjon gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 er gitt på grunnlag av ukjent type og alder på avløpsledninger.

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:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• 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.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Muren er kraftig gjengrodd og delvis skjult av vegetasjon, noe som begrenser muligheten for å vurdere murens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• 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 fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.

• Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Vegetasjonen bør fjernes slik at muren kan undersøkes nærmere. Eventuelle skader, deformasjoner eller tegn til ustabilitet bør vurderes, og nødvendige tiltak utføres ved behov.

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

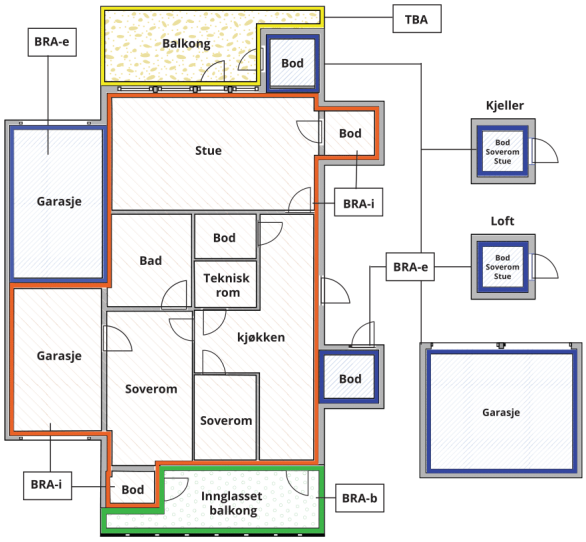
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	115	7		122	
Kjeller	106			106	
SUM	**221**	**7**			
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
Kjeller	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4	Bod 5	

Kommentar

Deler av bod med utvendig adkomst i første etasje er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, under 1,90 meter. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm.

Bod med utvendig adkomst i kjelleren er ikke medtatt i arealberegningen. På grunn av lagring av ved var det ikke mulig å måle takhøyden på befaringsdagen. Det er derfor usikkert om rommet har tilstrekkelig takhøyde (minst 1,90 meter) til å være måleverdig.

Takhøyden i gangen i første etasje er målt til 2,12 meter, i gangen i kjelleren til 2,15 meter, og ved døren på badet i kjelleren til 2,16 meter. De målte takhøydene er lavere enn dagens generelle krav på 2,20 meter for rom som ikke er beregnet for varig opphold, jf. TEK17 § 12-7. Det er ikke avklart hvilke krav til takhøyde som gjaldt da rommene ble oppført eller innredet. De registrerte forholdene innebærer derfor ikke nødvendigvis avvik fra kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg datert 12.10.1999. Det er registrert enkelte mindre avvik mellom tegningene og dagens situasjon.
Det som i dag er stue og spisestue i første etasje, er vist som én stor stue på tegningene. I kjelleren er det også registrert noe avvik i veggplassering/størrelsesfordeling mellom to boder.

Konsekvens:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de registrerte endringene er godkjent av kommunen. Avvikene gjelder mindre endringer i rominndeling og veggplassering, uten at rommenes hovedfunksjon er endret.
Dersom endringene er søknadspliktige og ikke godkjent, kan kommunen kreve søknad om ettergodkjenning eller nødvendige tiltak. Forholdet bør avklares med kommunen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg gitt av Vinje kommune, datert 30.03.2001.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Faten Mahmoud Almahmoud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	35	57	5	0	768.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kullen 5			

Hjemmelshaver
Almahmoud Faten Mahmoud, Saifeddin Taisir Abdulhafiz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over to plan beliggende i Åmot i Vinje kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, eventuelle kjøpere anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.11.2026	Opplysninger fra eier, eier var også med på befaring.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2026	Innhentet av megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	11.11.2026	Lagt inn uteglemte soverom i 1. etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Taksera AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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