Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Gvarvgata 31, 3810 GVARV

MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 177, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 293 m²

Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1390 **Referansenummer:** EI3359

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal

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.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING AS

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bolig på 293m² fra år ca1936 med tre etg og en kjeller.
Påbygget og stedvis renovert i år 2017 og 2021.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har fire våtrom.

Boligen brukes i dag som tre boenheter , gjøres oppmerksom at boligen ikke er seksjonert etter seksjoneringsloven.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

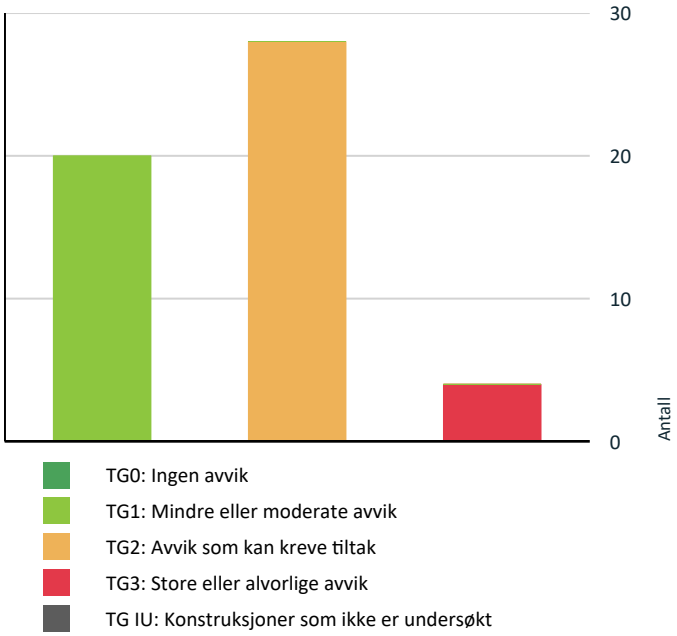
Tomannsbolig

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

Bygningen har ferdigattest . Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

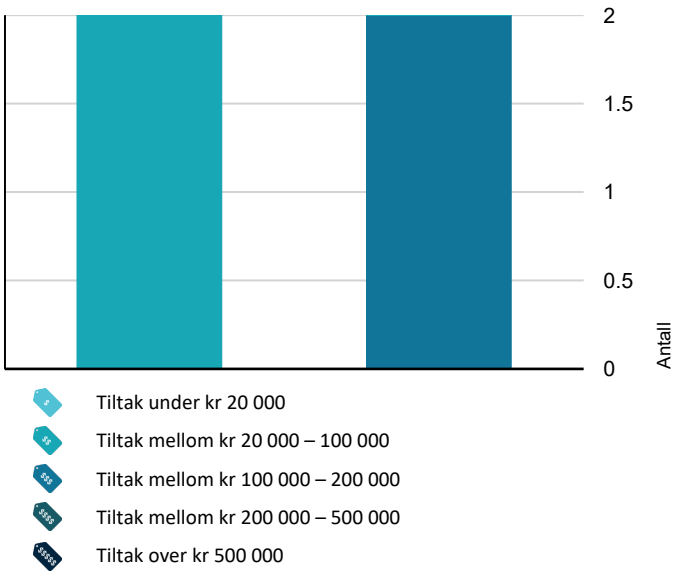
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu i kjeller må skriftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Det er et type belegg på pipe, dette dekker også til om det eventuelle sprekker i pipe bak belegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom/leilighet 3 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 25 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et forhøyet nivå, indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte områdene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert misfarging og fuktmerker på undertak og enkelte trekonstruksjoner på loftet. Dette indikerer at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning fra taklekkasje eller kondens.

Lagring av materialer og gjenstander direkte på isolasjonen er også registrert. Dette kan redusere luftgjennomstrømning og påvirke isolasjonens funksjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det var også noe teip/film på døra som var vanskelig å få igjen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har målbare og/eller synlige skjevheter.
Skjevhetene avviker fra normal byggetoleranse og påvirker konstruksjonens geometri.
Dette tyder på tidligere bevegelser i fundamentet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er eldre fukt merker i tak i andre etg og sprekker i gulv samt tapet som flasser.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er betydelig knirk i trapp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsrør i støpejern var tidligere den vanlige standarden i vann- og avløpssystemer, men i dagens moderne infrastruktur er de ofte sett på som foreldet og ineffektive. Stålrør, selv om de var sterke, er sårbare for rust og korrosjon gjennom tidens løp, noe som kan resultere i alvorlige problemer som lekkasjer og tette rør. I tillegg er stålrør betydelig tyngre enn nyere materialer, noe som gjør både installasjon og vedlikehold mer arbeidskrevende og kostbart sammenlignet med moderne løsninger som har bedre holdbarhet og er lettere å håndtere.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ventilasjonen fremstår som utilstrekkelig og er ikke dokumentert oppgradert etter byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon, og det er heller ikke observert balansert ventilasjon eller mekaniske løsninger som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning.
Ventilasjonsløsningen anses ikke å oppfylle dagens funksjonskrav til luftutveksling og inneklima, jf. NS 3600:2018 tabell A.1 rad 1.5 og 4.3, samt § 2-8 i forskrift om tryggere bolighandel.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende oppgradering av eldre drensrør med tilhørende komponenter samt dokumentasjon. Rørene anses å være en risikokonstruksjon jf. NS3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-16.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > Loft > Kjøkken/leilighet 3 > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom/leilighet 3 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom/leilighet 3 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Andre Etasje > Bad/vaskerom/leilighet 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene skal ha en list i bunn som er klemt inn til oppkant belegg.

Våtrom > Andre Etasje > Bad/vaskerom/leilighet 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I henhold til gjeldende anbefalte byggtekniske løsninger skal gulv i dusjsone normalt ha fall minimum ca. 1:50 mot sluk, og øvrige gulvarealer minimum ca. 1:100. Dette for å sikre sikker avrenning av vann til sluk.

Våtrom > Andre Etasje > Bad/vaskerom/leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Andre Etasje > Bad/vaskerom/leilighet 2 > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i rommet er naturlig, med en luke i veggen eller taket, men denne gir ikke tilstrekkelig luftutskifting for å sikre et godt inneklima. Dette kan føre til opphopning av damp og kondens, spesielt i våtrommet, som kan skape fuktproblemer og føre til mugg og dårlig luftkvalitet. For å forbedre ventilasjonen og unngå disse problemene, anbefales det å installere en elektrisk vifte som effektivt trekker ut dampen, i tillegg til å sørge for tilluft under døren for å sikre et balansert luftskifte.

Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken /leilighet 1 > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Første Etasje > Bad /leilighet 1 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ved montering av baderomsplater skal det normalt etableres en aluminiumprofil i nedkant av veggplatene. Denne skal festes mekanisk og forsegles mot tettesjiktet for å sikre korrekt avslutning av veggsystemet. Profilen fungerer som dryppkant og bidrar til å hindre fukttransport og kapillært opptrekk bak veggplatene.
Manglende eller feil montert profil kan medføre at fukt ledes bak platene og inn i underliggende konstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Første Etasje > Bad /leilighet 1 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I henhold til gjeldende anbefalte byggtekniske løsninger skal gulv i dusjsone normalt ha fall minimum ca. 1:50 mot sluk, og øvrige gulvarealer minimum ca. 1:100. Dette for å sikre sikker avrenning av vann til sluk.

Våtrom > Første Etasje > Vaskerom /leilighet 1 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ved montering av baderomsplater skal det normalt etableres en aluminiumprofil i nedkant av veggplatene. Denne skal festes mekanisk og forsegles mot tettesjiktet for å sikre korrekt avslutning av veggsystemet. Profilen fungerer som dryppkant og bidrar til å hindre fukttransport og kapillært opptrekk bak veggplatene.
Manglende eller feil montert profil kan medføre at fukt ledes bak platene og inn i underliggende konstruksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Ref eier

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er besiktiget med drone, er vurderingen basert på observasjoner fra dette nivået. Det er ikke foretatt nærundersøkelse fra takflate eller stige av sikkerhetsmessige hensyn. Selv om det ikke er avdekket synlige skader ved droneinspeksjonen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes gjennom en detaljert undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold dersom det anses nødvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

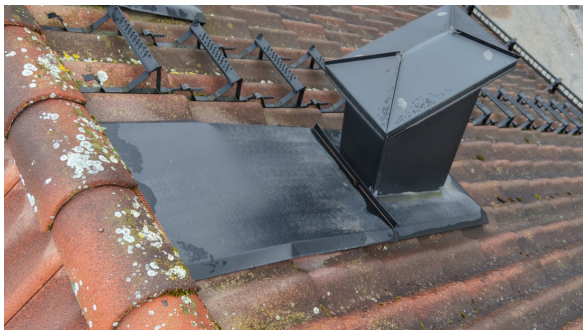
Taknedløp og takrenner er av metall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon . Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning . Måleresultatet viste en verdi på ca. 25 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:
0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et forhøyet nivå, indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte områdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko:
Fuktverdien er over kritisk nivå og kan føre til utvikling av råte og videre nedbrytning av trekonstruksjonen dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens / tiltak:
Årsak til fukt må avklares. Rengjøring, eventuell utskifting av skadet kledning og forbedret overflatebehandling eller detaljløsninger kan være nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med synlig takkonstruksjon bestående av sperrer og undertak av bord. Loftsgulvet er isolert med mineralull. Undertak og bærende konstruksjoner er synlige fra loftsrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og fuktmerker på undertak og enkelte trekonstruksjoner på loftet. Dette indikerer at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning fra taklekkasje eller kondens.

Lagring av materialer og gjenstander direkte på isolasjonen er også registrert. Dette kan redusere luftgjennomstrømning og påvirke isolasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til registrerte fuktmerker bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av undertak, gjennomføringer og ventilasjon av loftsrommet.

Gjenstander og materialer bør fjernes fra isolasjonen for å sikre god lufting og korrekt funksjon av isolasjonen. Dersom det avdekkes aktive lekkasjer eller råteskader må nødvendige utbedringer utføres.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring,(gjelder di som er nye). vinduene som er fra byggeår må påregnes byttes ut (gjelder di som er i kjelleren)

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu i kjeller må skriftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det var også noe teip/film på døra som var vanskelig å få igjen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Teip må fjernes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i etg 1 og 2, i tredje etg er det kun brann rømningsvei.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har målbare og/eller synlige skjevheter.
Skjevhetene avviker fra normal byggetoleranse og påvirker konstruksjonens geometri.
Dette tyder på tidligere bevegelser i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales nærmere vurdering av fundamentering og bæresystem for å avklare om forholdet er stabilt eller pågående.
Ved tegn til aktive setninger bør det prosjekteres og utføres stabiliserende tiltak.
Videre oppfølging bør vurderes for å begrense fremtidig skadeomfang.
Få undersøkt om skjevheten er stabil.
Tiltak kan hindre større skader senere.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.under etg er fra byggeår , første etg er renovert i år 2020. andre etg er stedvis renovert i år 2023. tredje etg er usikker om det er fra byggeår eller noe nyere fra 1960. Det er ved befaring ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til aktivitet fra skadedyr. Det er kun foretatt visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Dersom utvidet kontroll må en ta kontakt med aktuell fagfirma/person for å få utført nøyere/utvidet kontroll. (Dette punktet gjelder ikke kjeller/under etg),

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

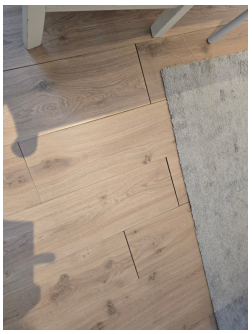
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre fukt merker i tak i andre etg og sprekker i gulv samt tapet som flasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fukt merker må undersøkes nærmere. Overflater kan brukes slik di er i dag, dette må ny eier eventuelt ta stilling til.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv kjeller har betong.
Det er stedvis målt ca 3,5% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe er fra byggeår eller når bygget ble påbygget i eldre tid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

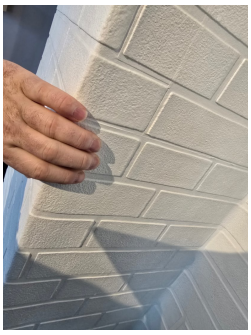
Det er et type belegg på pipe, dette dekker også til om det eventuelle sprekker i pipe bak belegg.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Belegg fjernes og pipevanger kontrolleres på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

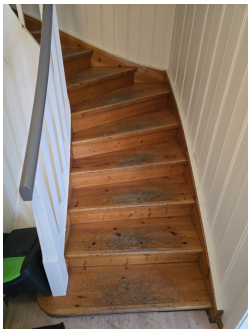
Beskrivelse

Flere innvendige tretrapper mellom di forskjellige etasje, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trappen må stives av for å redusere knirk, eller muligens bygges om.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører i kjeller er svært enkle og bør byttes ut etterhvert. Resten av dører er av nyere modell.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

• Enkelte dører må justeres.

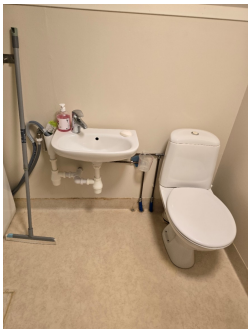
VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. , noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.



LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

MDF/malte plater er ikke vannbestandige og kan svelle dersom kontakt med vann over tid.

LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

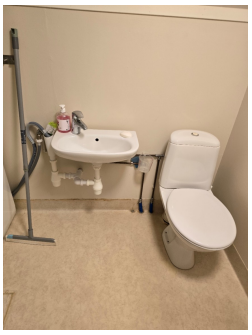
Tilstandsrapport

LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 3

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

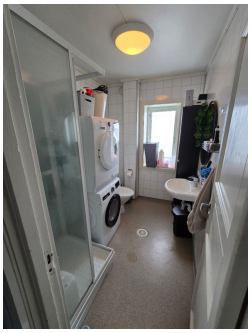
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

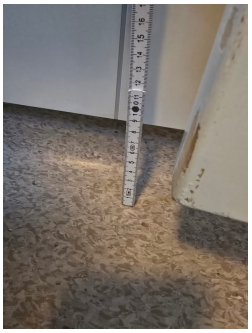
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene skal ha en list i bunn som er klemt inn til oppkant belegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I henhold til gjeldende anbefalte byggtekniske løsninger skal gulv i dusjsone normalt ha fall minimum ca. 1:50 mot sluk, og øvrige gulvarealer minimum ca. 1:100. Dette for å sikre sikker avrenning av vann til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i rommet er naturlig, med en luke i veggen eller taket, men denne gir ikke tilstrekkelig luftutskifting for å sikre et godt inneklima. Dette kan føre til opphopning av damp og kondens, spesielt i våtrommet, som kan skape fuktproblemer og føre til mugg og dårlig luftkvalitet. For å forbedre ventilasjonen og unngå disse problemene, anbefales det å installere en elektrisk vifte som effektivt trekker ut dampen, i tillegg til å sørge for tilluft under døren for å sikre et balansert luftskifte.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM/LEILIGHET 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

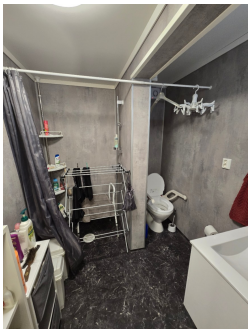
FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

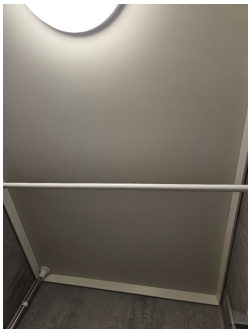
Vurdering av avvik:

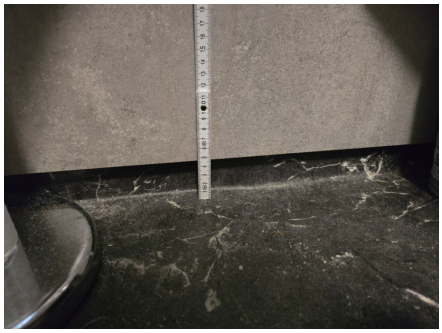
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ved montering av baderomsplater skal det normalt etableres en aluminiumprofil i nedkant av veggplatene. Denne skal festes mekanisk og forsegles mot tettesjiktet for å sikre korrekt avslutning av veggsystemet. Profilen fungerer som dryppkant og bidrar til å hindre fukttransport og kapillært opptrekk bak veggplatene.
Manglende eller feil montert profil kan medføre at fukt ledes bak platene og inn i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.





FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

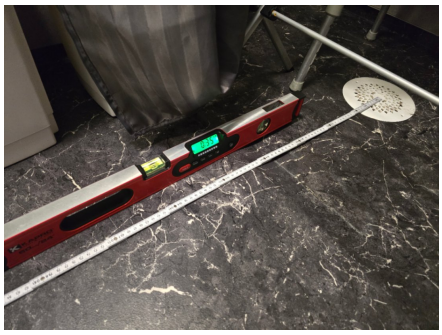
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

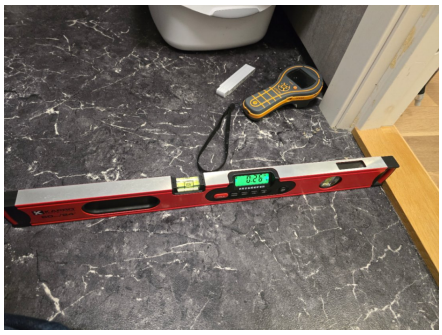
I henhold til gjeldende anbefalte byggtekniske løsninger skal gulv i dusjsone normalt ha fall minimum ca. 1:50 mot sluk, og øvrige gulvarealer minimum ca. 1:100. Dette for å sikre sikker avrenning av vann til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport





FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

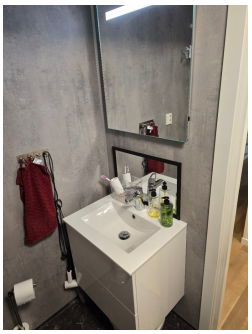
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

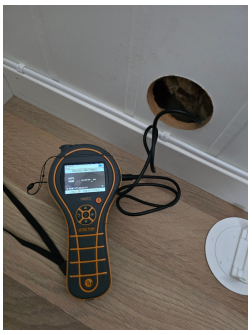
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ved montering av baderomsplater skal det normalt etableres en aluminiumprofil i nedkant av veggplatene. Denne skal festes mekanisk og forsegles mot tettesjiktet for å sikre korrekt avslutning av veggsystemet. Profilen fungerer som dryppkant og bidrar til å hindre fukttransport og kapillært opptrekk bak veggplatene.
Manglende eller feil montert profil kan medføre at fukt ledes bak platene og inn i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

platene har feil dryppkant mot gulv. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
MDF/panel er ikke vannbestandige og kan svelle dersom kontakt med vann over tid.

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > VASKEROM /LEILIGHET 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ble foretatt andre fukt målinger på overflate , målingene viste ingen forhøyede fukt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN/LEILIGHET 3

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr og stekeovn. Dette er et hybel kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

LOFT > KJØKKEN/LEILIGHET 3

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ANDRE ETASJE > KJØKKEN/LEILIGHET 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > KJØKKEN/LEILIGHET 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN /LEILIGHET 1

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN /LEILIGHET 1

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er besiktiget samlepunkt for rør i rør i under etg. det er ikke samleskap , men lekkvann vill gå til sluk i gulv. Det er fremdeles mye kobber fra byggeår eller fra 1960.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
- Vannrør må skiftes.

Gjelder kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør laget av støpejern og var en gang standardvalg for vann- og avløpssystemer, men i dag anses de som utdaterte. Støpejernsrør er utsatt for rust og korrosjon over tid, noe som kan føre til lekkasjer og blokkeringer. I tillegg er de relativt tunge, og installasjon og vedlikehold kan være mer kostbare enn moderne alternativer. Noe er skiftet ut med pvc. PVC er fra år2017.

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

Avløpsrør i støpejern var tidligere den vanlige standarden i vann- og avløpssystemer, men i dagens moderne infrastruktur er de ofte sett på som foreldet og ineffektive. Stålrør, selv om de var sterke, er sårbare for rust og korrosjon gjennom tidens løp, noe som kan resultere i alvorlige problemer som lekkasjer og tette rør. I tillegg er stålrør betydelig tyngre enn nyere materialer, noe som gjør både installasjon og vedlikehold mer arbeidskrevende og kostbart sammenlignet med moderne løsninger som har bedre holdbarhet og er lettere å håndtere.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

i første etg er det vekslende ventilasjon i vegg dette er fra år2021. i andre er det naturlig ventilasjon og i tredje er det også naturlig ventilasjon. i kjeller står det en vifte på for å få ut typisk kjellerlukt og eventuell kondensering.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen fremstår som utilstrekkelig og er ikke dokumentert oppgradert etter byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon, og det er heller ikke observert balansert ventilasjon eller mekaniske løsninger som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning. Ventilasjonsløsningen anses ikke å oppfylle dagens funksjonskrav til luftutveksling og inneklima, jf. NS 3600:2018 tabell A.1 rad 1.5 og 4.3, samt § 2-8 i forskrift om tryggere bolighandel.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gjør undersøkelser og utbedringer ut ifra avvik, ved å ikke gjøre dette kan fukt/sopp/råte eskaklere og helserisiko økes vesentlig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmepumpe plassert i første og andre etg etg , (luft til luft)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er tre varmtvannstanker , to av tankene er fra 2024 og den andre i år 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Ved befaring ble det observert et nyere sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern. Det foreligger oppdatert kursfortegnelse og dokumentasjon for det elektriske anlegget, inkludert samsvarserklæring samt informasjon om installasjon av AMS-måler. Kursfortegnelsen er tydelig merket, og viser til fagmessig utført arbeid av autorisert elektroentreprenør (Mitt Telemark Elektro AS).

Anlegget fremstår som moderne og i god teknisk stand ut ifra visuell kontroll. Det er benyttet jordfeilautomater på alle kurser, og skapet er ryddig og godt organisert. Det er også montert overspenningsvern, noe som gir bedre beskyttelse av installasjonen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Anlegget ble rehabilitert i år 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, ifølge opplysninger gitt av eier er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det presiseres at denne informasjonen er basert på eierens formidling og ikke er kontrollert av bygningssakkyndig gjennom dokumentasjon eller

Tilstandsrapport

teknisk kontroll, i tråd med metodikken i NS 3600.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatør, som dokumenterer utført arbeid på det elektriske anlegget i henhold til gjeldende forskrifter, jf. NS 3600:2018 punkt 12.6 Tekniske installasjoner (elektrisk anlegg), hvor det kreves vurdering og dokumentasjon av anleggets utførelse og tilgjengelig samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger ikke kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende instans som avdekker avvik som ikke er utbedret. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på at det er gjennomført offentlig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler, i tråd med krav til elsikkerhet

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er i forbindelse med tilstandsanalyse stilt spørsmål til eier om det forekommer at sikringer ofte løses ut i boligen. Eier opplyser at dette ikke er tilfelle. Denne informasjonen er gitt av eier og bygger på eiers egne erfaringer og observasjoner, og er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Eier er spurt om det har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i det elektriske anlegget. Eier opplyser at dette ikke har forekommet. Opplysningen er gitt på bakgrunn av eierens kjennskap og erfaringer, og er ikke kontrollert eller verifisert av bygningssakkyndig. Vurderingen må derfor anses som tredjepartsinformasjon, jf. NS 3600 punkt B.1.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

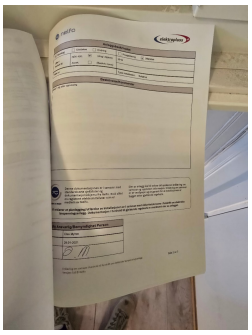
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

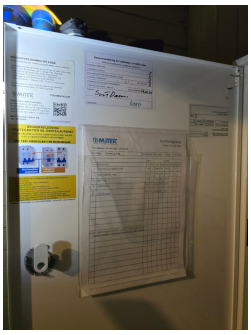
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i løpet av de siste fem årene. I henhold til NS 3600 punkt B.1 og B.2. anses dette som et dokumentasjonsavvik. Når slik rapport mangler, øker usikkerheten knyttet til anleggets tekniske tilstand og sikkerhet. Dette gir grunnlag for tildeling av Tilstandsgrad 2 (TG2), selv om det ikke nødvendigvis er påvist konkrete feil ved visuell kontroll. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektrofaglig person for å dokumentere anleggets faktiske tilstand.

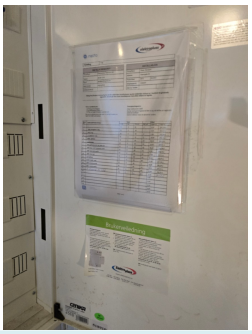
Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Beskrivelse/avvik:
Tomten består hovedsakelig av plen, jord og enkelte steinpartier. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning, spesielt i dypere lag, og byggegrunn anses som ukjent.

Konsekvens/tiltak:
For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson. Dersom det ønskes en mer presis vurdering, må det utarbeides en geologisk rapport fra geolog for å kartlegge eventuelle forhold i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1936.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Manglende oppgradering av eldre drensrør med tilhørende komponenter samt dokumentasjon. Rørene anses å være en risikokonstruksjon jf. NS3600 og forskrift om tryggere bolighandel § 2-16.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør undersøkes hvor overvann kommer fra eventuelt og utføre tiltak mot dette , samt drenere rundt bolig i trå med byggforsk sin anbefaling. utsettes drenering så kan det føre til mer fuktinnsig i bolig. (under etg)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget. trappefundament er bygger i år 2021.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor område markert som aktsomhetsområde for kvikkleire i NVEs kartløsning. Området er markert med blå skravur.

Det er ikke registrert at eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone med klassifisert faregrad gul eller rød.

Blå markering angir aktsomhetsområde hvor det kan forekomme marin leire og hvor det ved tiltak skal utvises særskilt aktsomhet. Det betyr ikke at det er dokumentert kvikkleire på tomten.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

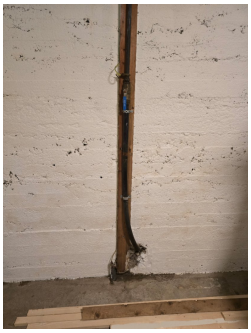
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

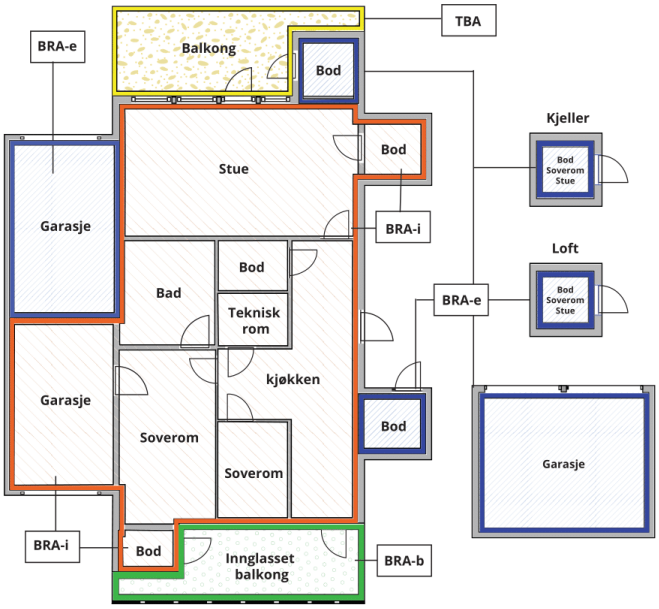
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	45			45		20	65
Andre Etasje	86			86	15	2	88
Første Etasje	86			86	22	2	88
Kjeller	76			76		2	78
SUM	**293**				**37**	**26**	**319**
SUM BRA	**293**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom/leilighet 3, kjøkken/leilighet 3, stue/leilighet 3, bad/vaskerom/leilighet 3		
Andre Etasje	Bad/vaskerom/leilighet 2, gang/leilighet 2, soverom/leilighet 2, soverom 2/leilighet 2, stue/leilighet 2, kjøkken/leilighet 2		
Første Etasje	Soverom/leilighet 1, soverom 2/leilighet 1, gang /leilighet 1, kjøkken /leilighet 1, stue /leilighet 1, bad /leilighet 1, vaskerom /leilighet 1		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940. kjeller har himlingshøyde under 2,1 meter og det er skråtak i tredje etg.

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

noen mål som er i samme etg men som er felles areal pga tilkomst er satt som areal tilhørende etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygningen har ferdigattest . Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref egenerklæring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	207	86

Kommentar	
Tomannsbolig	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2023, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	177	80		0	382 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gvarvgata 31

Hjemmelshaver
Bø Torhild, Bjørnfeld Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde også med butikker.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Vurderingene i denne tilstandsrapporten er utført i henhold til NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel, og er basert på takstpersonens faglige skjønn, erfaring, visuelle observasjoner og enkle målemetoder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, stabilitet, laster eller påkjenninger.
Opplysninger om utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og endringer er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, er opplysningene ikke verifisert, og vurderingene er gjort ut fra tilgjengelige observasjoner og faglig skjønn.
Bygningsdeler og konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Befaringen er utført av takstpersonen personlig under de vær- og lysforhold som forelå på befaringstidspunktet. Forhold som er avhengige av årstid, nedbør, temperatur eller belastning, slik som drenering, taknedløp og lekkasjeforhold, er ikke nødvendigvis fullt ut testet eller belastet med mindre dette er særskilt angitt i rapporten.
Der det er angitt risiko for fukt eller andre skader, er dette basert på konstruksjonsløsninger, alder og observerte forhold, og innebærer ikke nødvendigvis at aktiv skade er påvist på befaringstidspunktet.
Elektriske anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg er vurdert visuelt innenfor rammen av tilstandsanalysen. Vurderingene erstatter ikke kontroll, funksjonstesting eller samsvarsvurdering utført av autorisert fagperson.
Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, innebærer dette at forholdet ikke er tilstrekkelig avklart innenfor rammen av en visuell tilstandsanalyse og at ytterligere fagkyndig vurdering kan være nødvendig.
Tilstandsgrad 2 (TG2) indikerer vesentlige avvik som kan medføre behov for tiltak i nær fremtid og kan innebære kostnader selv om kostnadsestimat ikke er angitt. Kostnadsanslag er kun utarbeidet for bygningsdeler gitt tilstandsgrad 3 (TG3) der dette er påkrevd.