

Tilstandsrapport

📍 Høyjordveien 512, 3158 ANDEBU

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 210, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 12451-1602

Referansenummer: DB7403

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



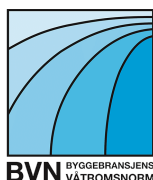
Rapportansvarlig

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1859. Tak lagt om tidlig på 2000 tallet. 3 vegger er foret ut, tilleggsisolert og kledd om i perioden 2015-21. De fleste vinduer og inngangsdør også fra denne tiden. Det er utført drenering rundt boligen ca 2015. Noe fukt forekommer i krypkjeller. Tiltak mot fukt i kjeller er utført. Dette med ventilasjon. Utvendig er det påpekt enkelte avvik og behov for utbedringer. Innvendige overflater med noe varierende slitasje. Eldre bad som er i daglig bruk men her behov for oppgradering. Eldre kjøkken som er noe supplert i 2010. Det er foretatt noe utskiftninger på vvs anlegg med bla. ny bereder i 2017. EL anlegg også med noe oppgraderinger. Her forekommer avvik og behov for komplettering og kontroll. I 2.etg er det påbegynt rivning for og oppgradere etasjen.

Enebolig - Byggeår: 1859

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Besiktiget fra takfot i stige mot øst. Ifølge tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 2000 tallet. Malte vindskier og israfter. Fra tidlig 2000 tallet. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder. Vegger av tømmer. I perioden 2015-21er 3 vegger foret ut, tilleggsisolert og kledd med liggende panel. Vegg mot nord med eldre raftekledning. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av over/underligger. Loft isolert med sagflis. Vindu i kjeller med 2 lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. De er fra 2015 og 2022. Terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2023. Eldre finert dør til kjeller. Terrassedør på loft er ikke funksjonstestet. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grusdekke. Malt levegg. Gjort som egeninnsats. Overbygget trapp av betong belagt med fliser. Rekkverk av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom består på gulver av parkett og beleg, Vegger og himlinger med malte/umalte overflater av tapet, panel og panelplater og takesplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Gulver mot grunn av betong. Det er foretatt tiltak mot fuktig miljø i kjellerrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke registrerte målinger på eiendommen. Dette utelukker ikke at det er forekomster. Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. Kryprom under deler av 1.etg. Besiktiget fra luke i bod. Det er en eldre brønn i hovedkjeller hvor det står vann. Boligen har malt tretrapp opp til loft. Innvendig har boligen fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Flislagte gulver av betong. Sluk av plast. Flislagte vegger og panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kabinett nytt. Varmekabler koblet fra. Ukjent alder men en del eldre en 1997. Hulltaking er foretatt fra soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Målt 8 %

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Varierende alder. Eldste fra 1970 tallet. Nyeste del ved kum ca fra 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Gulv belagt med beleg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Servant og wc. Ventil på vegg og panelovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber. Kort strekk av plast.
Stoppekran i kjeller. Stoppekran og enkelt rør er byttet etter 2011.
Det er avløpsrør av plast. Durgoventil montert i kryprom.
Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Det er montert et avtrekksanlegg i kjeller for å bedre innemiljø. Fuktmålinger på befaringen viset at tiltaket her effekt.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett.
Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringskap i uthus. EL kontroll av lokalt tilsyn i 2017.
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er drenert på 3 sider av boligen. Drensrør av plast som er ført til kum ut mot jordet. Drensrør er lagt noe ut fra murer da det er risikofylt å grave for nære murer av naturstein.
Grunnmur i naturstein, stedvis forsterket med betong. I tillegg betongmurer. varierende alder.
Forstøtningsmur av naturstein/granitt e.l. Hensyn til rekkverk er ikke vurdert. Se p.t terrasse.
Flatt og skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Vannledninger er av plast. Borehull med senkepumpe og trykktank. Dette er fra 2022 og er felles med nabo.
Septiktank av betong. Overløp til grøft. Ukjent alder men eldre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

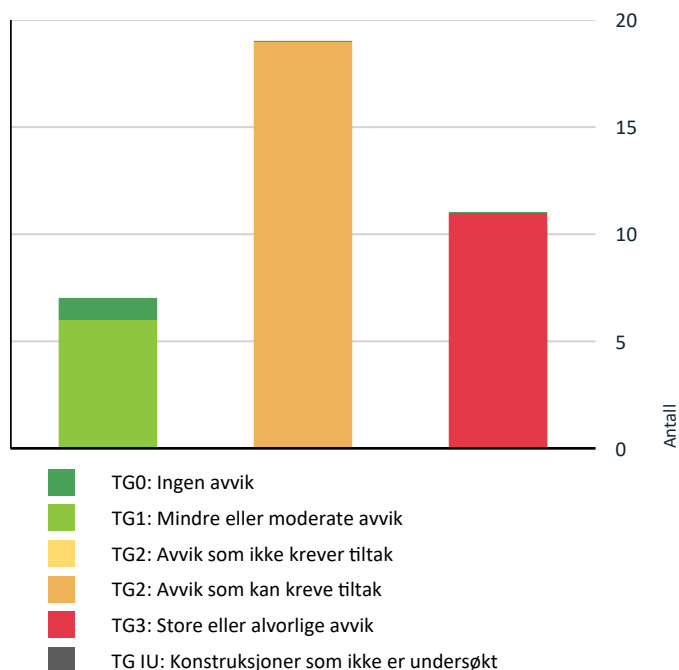
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Foreligger ingen tegninger på boligen.

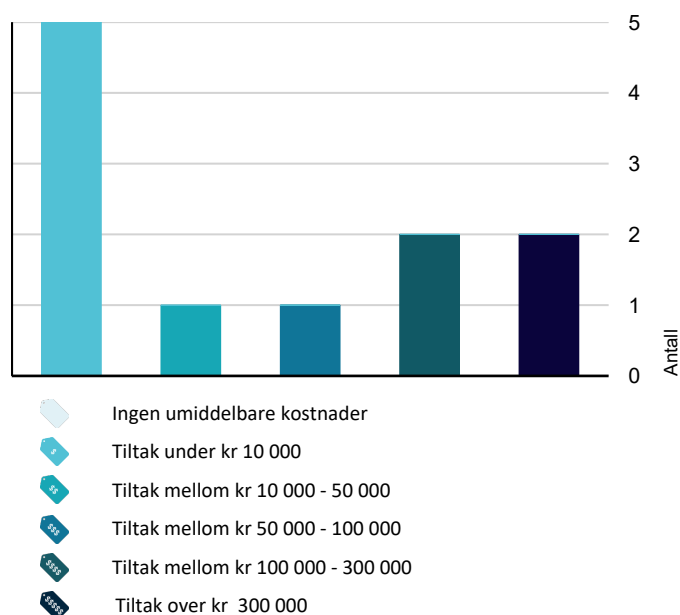
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskier-israfter [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1859

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Besiktiget fra takfot i stige mot øst. Ifølge tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer mose. Spesielt på overbygg ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mose bør fjernes.

! TG 3 Vindskier-israfter

Malte vindskier og israfter. Fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer værslitasje, grønnske. I tillegg skade med råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Varierende værslitasje. Mindre skader. Svetting i enkelte skjøter. Tilfeller av svai/motfall i renner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer. I perioden 2015-21er 3 vegger foret ut, tilleggsisolert og kledd med liggende panel. Vegg mot nord med eldre raftekledning.

Vurdering av avvik:

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

Værslitasje deler av sydvegg samt enkelte mindre sprekker. Varierende tilpassinger rundt vinduer. Ikke dryppnese på belisting. Varierende funksjon av musebånd da det stedvis er glipe. Eldre råteskader synlig i tømmer i rom under rehabilitering. Ikke registrert fukt på befaringen. Råte og noe fukt i eldste kledning(nord). Her er også begrenset utlufting. Bygget har en eldre tømmerkonstruksjon som kan ha skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

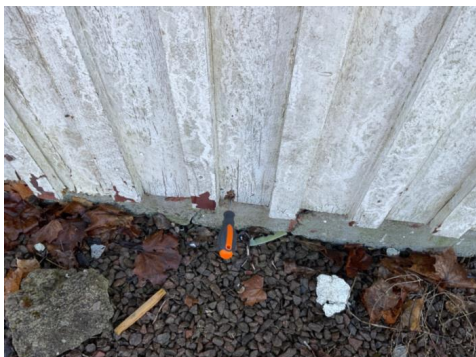
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadd kledning og tømmer er naturlig å utbedre/bytte ved videre rehabilitering av rom og ved bytte av kledning. Forøvrig lokale utbedringer. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av over/underligger. Loft isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen har skjevheter. Eldre fuktskjolder. Brannskadet treverk. Dette er gammelt, over 50 år. Det er påbegynt rivning av inventar slik at endel sagflis som har vært isolasjon er fjernet. Ingen diffusjonssperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Etasjen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Vinduer

Vindu i kjeller med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råte i lister mot glass. Vindu er montert feil. Dette er et vindu beregnet får stående montering, ikke liggende.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vinduer - 2

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2015/16. De eldste er på loftet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dette er på sydvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold.

! TG 2 Dører

Ytterdører av formpresset materiale. De er fra 2015 og 2022. Terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2023. Eldre finert dør til kjeller. Terrassedør på loft er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i dørblad på dør mot øst. Kjellerdør er alder/værslitt og med glipe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grusdekke. Malt levegg. Gjort som egeninnsats.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter er i levegg

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Utvendige trapper

Overbygget trapp av betong belagt med fliser. Rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer skjevheter pga svikt i grunn. Overbygg står skjeft på fundament av betong. Sprekk i flis. Råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom består på gulver av parkett og belegg, Vegger og himlinger med malte/umalte overflater av tapet, panel og panelplater og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje. Noe rift i tapeter som følge av bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens bruk, oppgradering etter eget behov/ønske.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloft mot kjeller. Gulver mot grunn av betong. Det er foretatt tiltak mot fuktig miljø i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er skjevheter i trebjelkelag og i gulver mot grunn. Tegn på eldre insektsaktivitet men ingen synlige på befaringen. Det opplyses at det har vært hussopp i rom som er under rehabilitering. Her er bjelkelag fjernet. Det er foretatt behandling av skadedyr og hussopp av firmaer. Høyt fuktnivå i bjelker i krypkjeller. Provisoriske understøttelser av bjelkelaget. Ved elder trapp i kjeller er deler av bjelke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokale utbedringer. Omfang er usikkert og det blir da også estimert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke registrerte målinger på eiendommen. Dette utelukker ikke at det er forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker i fuger. Det ble foretatt feierkontroll i 2017 hvor det ble planlagt rehabilitering av pipe innen 5 år. Dett er ikke utført. Det bør foretas kontroll av stedlig feiervesen. Det bør tas høyde for rehabilitering. Dette må ses i sammenheng med oppgradering av loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll bør foretas før videre bruk. Estimert kun for kontroll, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ildsted.

Peisovn med rentbrennende kammer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

! TG 3 Kryp kjeller

Kryprom under deler av 1.etg. Besiktiget fra luke i bod. Det er en eldre brønn i hovedkjeller hvor det står vann.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I kryprom er det åpen jord uten tildekking. Fuktmålinger med høye verdier.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kryprom ses i sammenheng med andre bygningsdeler. Det samme med tiltak. Estimert usikkert pga omfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Normal bruksslitasje. Enkelte har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Flislagte gulver av betong. Sluk av plast. Flislagte vegger og panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kabinett nytt. Varmekabler koblet fra. Ukjent alder men en del eldre en 1997.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er tilvirket før det kom spesielle krav til våtrom(1997).

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende krav i våt sone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I tillegg er rommet alder og brukspreget.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato og preges av det. Rommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer for å oppfylle dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Målt 8 %



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Varierende alder. Eldste fra 1970 tallet. Nyeste del ved kum ca fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldste del preges av alder og bruk. Fronter har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fungerer med dagens tilstand. Oppgraderinger er naturlig innen rimelig tid.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Servant og wc. Ventil på vegg og panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje på overflater. Rift i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppgradering av overflater etter egne behov/ønsker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Kort strekk av plast. Stoppekran i kjeller. Stoppekran og enkelt rør er byttet etter 2011.

Vurdering av avvik:

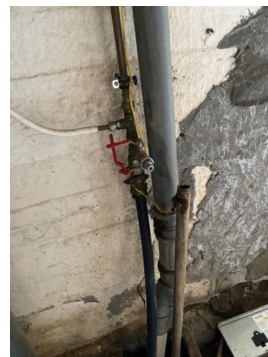
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lang mellom eller manglende oppheng på rørstrekk. Eier opplyser at vannrør til tider har frosset. Tiltak for å hindre dette bør gjøres.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rør må klamres og festets tilstrekkelig. Tiltak mot frost Ut fra alder bør noe utskiftninger etter hvert påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Durgoventil montert i kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgoventil er ikke en tilfredsstillende løsning på utlufting av anlegget. Bør føres over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert et avtrekksanlegg i kjeller for å bedre innemiljø.
Fuktmålinger på befaringen viset at tiltaket her effekt.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringspanel med automatsikringer og 11 fordelingskurser. Inntak og hovedsikringer plassert i sikringsskap i uthus. EL kontroll av lokalt tilsyn i 2017.

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.
2017 Foretatt en del nytt etter EL kontroll. Nytt hovedskap i uthus og nytt panel i bolig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe er gjort som egeninnsats av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Kun på arbeid utført etter kontroll i 2017.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

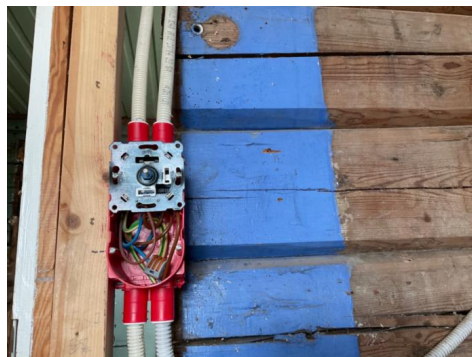
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Forekommer løse ledninger, åpne koblinger med og uten boks. Utv kabel uten mekanisk beskyttelse.

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere bør en kontroll av hele anlegget foretas. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler i kjeller og på loftet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Drenering

Det er drenert på 3 sider av boligen. Drensrør av plast som er ført til kum ut mot jordet. Drensrør er lagt noe ut fra murer da det er risikofyllt å grave for nære murer av naturstein.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dette ut fra at det er noe fuktige masser i kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å hindre fukt i grunn. Holde kjeller under oppsikt. Utføre de tiltak som er mulig.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein, stedvis forsterket med betong. I tillegg betongmurer. varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig rustangrepet armering. Forekommer sprekker. Riss, sprekker og skader i pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein/granitt e.l. Hensyn til rekkverk er ikke vurdert. Se p.t terrasse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Kunne med fordel vært mer fall fra murer i enkelte partier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Ukjent alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Vannledninger er av plast. Borehull med senkepumpe og trykktank. Dette er fra 2022 og er felles med nabo.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank av betong. Overløp til grøft. Ukjent alder men eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	70			70			70
1.Etasje	144			144	66		144
Kjeller		33		33		21	54
SUM	214	33			66	21	268
SUM BRA	247						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Uinnredet loft		
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom/kontor, Toalettrom , Bod , Garderobe, Uinnredet rom 2 stk		
Kjeller		Kjellerrom 2 stk	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger ingen tegninger på boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte vinduer, dører og deler av kledning er byttet. Deler av EL anlegg. Nytt dusjkabinett og varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	130

Kommentar

Enebolig

Kjeller har takhøyde ned mot 1,9 m og under. Himling og gulver har skjevheter. Mindre avvik kan forekomme. Loft er revet ut. Forekommer hull i gulvet. Arealet er målt mellom bærende stolper og gavlvegger. Pga av hull kan avvik forekomme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Anders Auen	Takstingeniør
	Knut Ragnar Solheim Haukjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	210	9		0	8269.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyjordveien 512

Hjemmelshaver

Knut Ragnar Solheim Haukjem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Felles privat vei med nabo

Tilknytning vann

Felles borehull med nabo.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Garasje har et bruksareal på 32 kvm. Uthus har et totalt bruksareal på til sammen 670 kvm over 4 plan. Opplysninger er hentet fra takst avholdt i 2021 og er ikke kontrollert av undertegnede.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, uthus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Sluttkontroll EL.	14.03.2024	Fra 2017.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB7403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon