

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Gaupeveien 4, 3160 STOKKE

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 458, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 21248-1428

Referansenummer: VR1053

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverdags | Veitvid | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke med 1. etg. og innredet kjelleretasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. I 2018 ble en del nye vinduer og terrassedører installert, fasaden ble etterisolert og kledd med ny utvendig kledning, nytt bad i kjelleren, enkelte vann- og avløpsrør ble skiftet, og sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat samt diverse elektriske arbeider. Videre ble ny ytterdør montert i 2022. I 2024 ble terrassen fornyet og utvidet, det ble installert ny kjøkkeninnredning, lagt nytt laminatgulv og enkelte overflater ble oppgradert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, enkelte beslag, utvendig kledning mot nord, drenering, enkelte vinduer, enkelte avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Kjedehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984. Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Nedløpsrør skiftet i 2018. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2018 ble yttervegger påforet og etterisolert med 5 cm mineralull og liggende kledningsbord. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperre. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Rømningsvindu på soverom i kjeller fra 2005. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Terrasse til inngangsparti på 11 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 1 m. Terrasse med basseng på ca. 101 m² med utgang fra stue. Impregnerte terrassebord fra 2024 og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018. Liggende spilerekkverk på 1 m.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulver har laminat og parkett. Vegger har malte plater, malt trepanel og tapet. Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front av ovn. Elementpipe fra byggeår med pusslag og teglforblendet. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt bad med gulvvarme i 1. etg. fra 2003.
Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranutførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnische med glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg og tak. Tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme i kjeller utført av fagfolk i 2018.
Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb.
Mindre avskalling på innredning anses som et mindre avvik.
Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.
Vegger mot bad av betong, som er foret ut mot soverom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenplater montert over benkeplate.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp.
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Samlestokk og stoppekran plassert på bad i kjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke plassert på bad i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i kjøkkenvinduer.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Peisovn i stue fra 2011.
Luft-luft varmepumpe fra 2022 plassert på yttervegg med innerdeler i stue og kjellerstue.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad.
Termostatstyrte varmemfolie på begge soverom og kjellerstue i kjeller.
Veggmontert panelovn.
Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på bad i kjeller.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drencrør i plast.
Det observeres vorteplast som utvendig fuksikring mot grunnmur med topplis.
Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

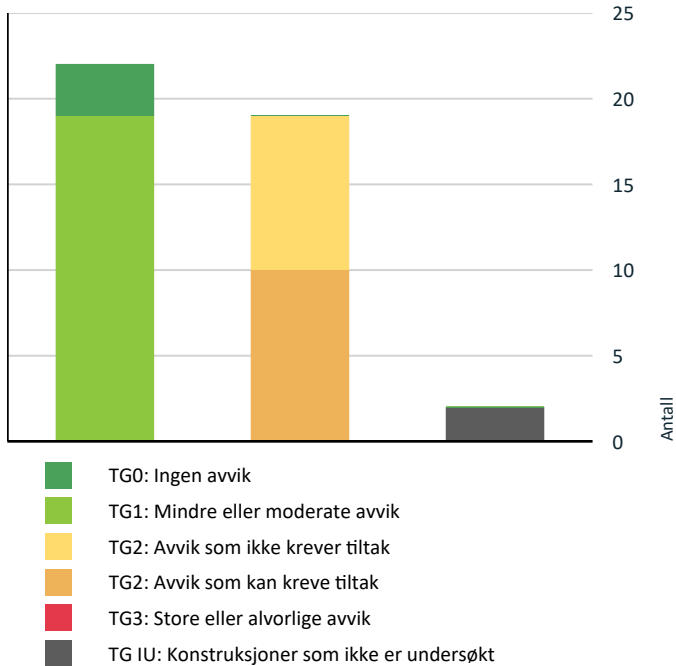
På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod. Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet.

Terrassen er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad.

For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk.

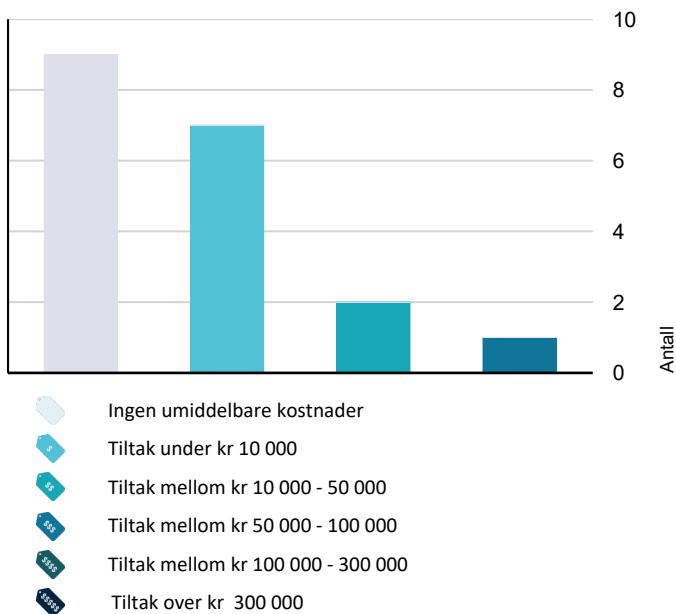
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 12 10 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår.

Nedløpsrør skiftet i 2018.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør ved terrasse har en liten skade.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2018 ble yttervegger påforet og etterisolert med 5 cm mineralull og liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligens nordvegg er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overmalt råte i kledningsbord.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018.

Rømningsvindu på soverom i kjeller fra 2005.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Vindu på et soverom i 1. etg. har en del merker i karm og er vanskelig å lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av eldre vinduer nærmer seg.
Soveromsvindu i 1. etg. trenger justering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse til inngangsparti på 11 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Liggende spilerekkverk på 1 m.

Terrasse med basseng på ca. 101 m² med utgang fra stue. Impregnerte terrassebord fra 2024 og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018.
Liggende spilerekkverk på 1 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har malte plater, malt trepanel og tapet.
Tak har malte/behandlede plater og malte takesplater.

De fleste overflater nye/overmalt mellom 2011-2024.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Laminatgulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det noe vannsøl/kondens under fryseskap, og laminatgulv har fuktsveller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv i bod bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front av ovn. Elementpipe fra byggeår med pusslag og teglforblendet. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikert høye fuktverdier/fuktforskjeller på åpen mur i soverom.

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

Det anbefales å utbedre nevnte avvik i punkt "drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke målt noe unormalt med fukt i bunnsvill.



Indikert høye fuktverdier i bunn av synlig murflate.

TE 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløpere på hver side i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TE 2 Innvendige dører - 2

Malte profilert dør til soverom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom i 1. etg. har fuktsvelle i bunn og noe fuktskjolder rundt dørhåndtak.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktsvlekk i bunn av dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme i 1. etg. fra 2003.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er oppkant til dusjnise.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranutførelse.

Vurdering av avvik:

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

Avløpet fra dusjnisen er utført med et 32 mm plastrør som leder til hovedsluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsning med et 32 mm plastrør anses som underdimensjonert og utilstrekkelig for å håndtere vannmengden fra dusjen. Ved renovering av bad i fremtiden må slukløsning utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på hovedgulv.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett, dusjnise med glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg og tak. Tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme i kjeller utført av fagfolk i 2018.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er helt flatt og det er ingen oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Avløp fra kabinett og badekar føres rett i sluk.
Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb. Mindre avskalling på innredning anses som et mindre avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg. Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

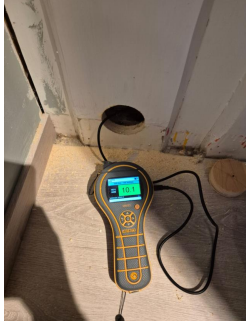
Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vegger mot bad av betong, som er foret ut mot soverom.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 10,1% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

📍 TG 1 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert på bad i kjeller.

Vannrør til bad i 1. etg. fra 2003 og nyere kobber og plastrør til kjøkken og bad i kjeller fra 2018. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

📍 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert på bad i kjeller.

Deler av avløpsrør fra byggeår og nye fra 2005 og 2018.

Tilstandsrapport

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i kjøkkenvinduer.

TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue fra 2011.

Luft-luft varmepumpe fra 2022 plassert på yttervegg med innerdeler i stue og kjellerstue.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Termostatstyrte varmefolie på begge soverom og kjellerstue i kjeller.

Veggmontert panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 300 liter, plassert på bad i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nytt sikringsskap og downlights i kjelleren ble installert av et firma i 2018. Det ble også utført diverse elektriske arbeider i 2018 - 2024 av sønnen i huset, som har fagbrev som elektriker. Det skal imidlertid nevnes at sønnen ikke har hatt fagbrevet lenge nok til å være godkjent for selvstendig arbeid i eget hus på tidspunktet for arbeidene. Arbeidene har imidlertid blitt kontrollert og godkjent av firmaet hvor han er ansatt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Fremvist samsvarerklæring for nytt sikringsskap og downlights i 2018. Fremvist risikovurdering og sluttkontrollrapport av firma uten avvik fra arbeider utført av sønn i huset, datert 16.10.2024.
Eksisterer det samsvarerklæring?
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? 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?
Nei



TE 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drencrør i plast.

Det observeres vorteplast som utvendig fuksikring mot grunnmur med topplis.

Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksikringen mangler stedvis topplis, og på enkelte steder har vorteplasten glidd ned fra topplisten, noe som kan svekke beskyttelsen mot fukt. Det er også observert at vorteplasten enkelte steder går under terrengnivå, noe som kan føre til redusert effektivitet i dreneringen.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Montering av manglende topplst og noe terrengjustering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuksikring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende topplst og noe under terreng.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker og synlig armeringsjern mot vest. Armeringsjern som rustet, vil utvide seg og føre til at betongen sprekker opp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Armering må tildekkes for å unngå rust.

Det synlige jernet vil forsterke skadene om ikke skaden utbedres innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker og synlig armeringsjern i grunnmur.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svakt fall inn mot bygning fra gårdsplass.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

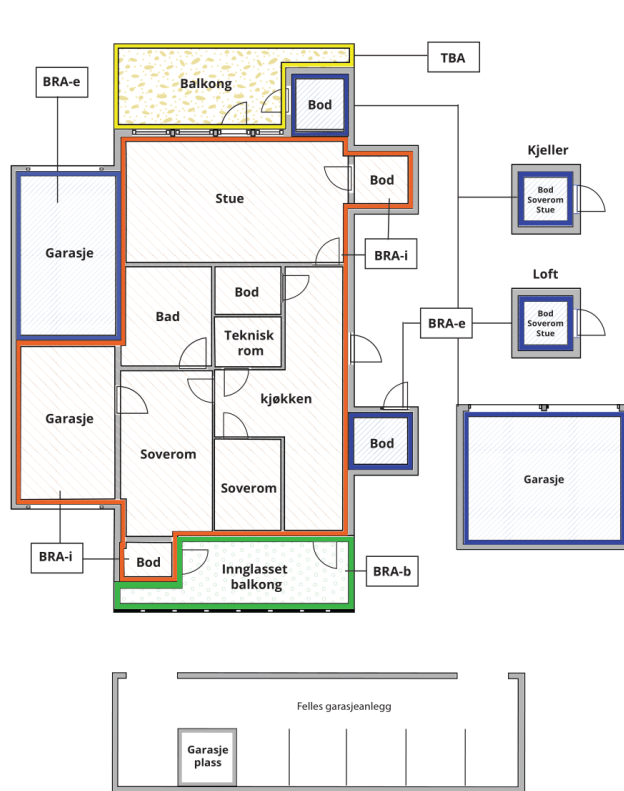
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101			101	112
Kjeller	85			85	
SUM	186				112
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, Kjøkken/stue, Stue , Gang , Bod , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod , Bad , Kjellerstue , Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang m/trapp: 6,9 m²
Kjøkken/stue: 25,5 m²
Stue: 28,7 m²
Gang: 3,6 m²
Bod: 5,4 m²
Soverom 1: 13,3 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Bad/vaskerom: 5,6 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 4,1 m²
Bod: 3,4 m²
Bad: 10,2 m²
Kjellerstue: 25,6 m²
Soverom 1: 11,5 m²
Soverom 2: 24,3 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,40 m
Takhøyde kjeller: 2,07 m - 2,11 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod. Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet. Terrassen er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad.

For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utvidet terrasse, ny ytterdør, el-kontroll, enkelte overflater og ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Høyden fra gulv til vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter.

Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter.

Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjellersoverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning.

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)
Kjedehus	176	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Susan Hamre	Kunde
	Thor Erik Hamre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	458	239		0	214.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gaupeveien 4

Hjemmelshaver

Hamre Susan, Hamre Thor Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	16.10.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.05.1974.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	11.10.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold 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 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 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

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

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/VR1053>

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