

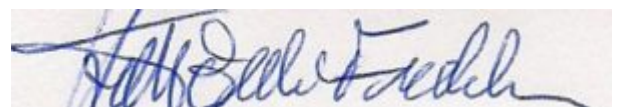
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SULUVANN 7, 3077 SANDE I VESTFOLD

Gnr: 407 Bnr: 37 3903 Holmestrand kommune.
Fritidsbolig

Dato befaring: 13/05/2025
Utskriftsdato: 22/05/2025
Oppdragsnummer: 97614
Referansenr:



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

94804000

hef@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fritidsbolig over ett plan.

Grunnmur u betong/lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i tre tekket med lakkerte takpanner i stål.

Tinglyst biloppstillingsplass for to biler ved vei rett ved hytta.

Standard

Boligen er av eldre dato med enkel standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Referansenivå

Boligen er av eldre dato, trolig oppført på 1950-1960 tallet. Senere tilbygget i to omganger på begge sider av bygget, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Trapper
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig kledning - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Takkonstruksjon - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 30 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 8 000 - 12 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 10 000,-*
- Kryperom - *utbedring estimert til kr. 40 000 - 80 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*
- Etasjeskiller
- Trapper - *utbedring estimert til kr. 15 000 - 20 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-*
- Annet - *utbedring estimert til kr. 1 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 179 000 - 353 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Unni Kristine Martinsen
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Unni Kristine Martinsen ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Fritidsbolig meget rolig og usjenert beliggende med vannlinje til Suluvann. Kort kjørei til Nordre Jarlsberg brygge i Sandebukta med båtplasser, badeplass og kyststi. Nærhet til flott turterreng både sommer og vinter med løyper til Suluvann, Svartvann og Blindvann
Om tomten:	Delvis opparbeidet tomt med trappeadkomst, gressplen, trapp og terrasse mot vannet og naturtomt.
Tilknytning vann:	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vanntilførsel.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er ikke tilknyttet avløp

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3903 Holmestrand Gnr: 407 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	578 m ²
Hjemmelshaver:	Unni Martinsen
Adresse:	Suluvann 7, 3077 Sande i Vestfold

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	21/05/2025	Eiers egenerklæring er mottatt på epost.			
Ambita infoland	13/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Kommunal info	13/05/2025	Informasjon fra kommune og tinglysning er mottatt på epost			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke kjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	31	31	0
Sum bolig:	31	31	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	31	0	0	9
Sum bolig:	31	0	0	9
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Byggeår er ikke kjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fritidsbolig

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarig.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Det legges til grunn at det ikke er drenering av grunnmur. Bygningen har ikke kjeller ut over noe krypkjeller, men denne er ikke tilgjengelig / undersøkt.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen og skogsbunn inn mot bygningen.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur for opprinnelig del og tilbygget del av stue i betong. Grunnmur under tilbygget del av soverom / kjøkken i lettklinkerblokker.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Eldre kledning med noe sprekker og råteskader i nedkant på baksiden av bygningen. Det er ikke observert tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Det er stedvis observert musebånd.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft over del av bygningen uten adkomst. Luftespalter i gesims.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Tg 3: Det er ikke mulig å vurdere konstruksjonen på grunn av manglende adkomst. Kostnad er beregnet for å etablere dette og gjøre undersøkelser.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er teknet med lakkerte takpanner i stål.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at takteking er skiftet for ca 25 år siden. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen teking, estimert til 30-60 år. Etter Tyder AS egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Takrenner og enkelte nedløp med utkast på tomt.
Tg 3: Det mangler enkelte nedløp. Del av takrenne på baksiden av bygningen mangler.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-40 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Lakkert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1978, 1981, 1982 og 2000.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vindu i soverom i tre med enkle glass.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Eldre vindu med behov for utskifting.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 8 000-12 000,-

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvestvendt overbygget veranda i trekonstruksjon ved inngangspartiet, ca. 9 m ² . Terrassebord på dekke, rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasseplattning ved vannet i trekonstruksjon, ca. 14 m ² Terrassebord på dekke, Rekkverk i tre på en side.
Tilstandsvurdering:	Tg 3. Det er ikke montert rekkverk på side mot vannet/strand. Det er krav til rekkverk der det er høyde ned til grunn på mer enn 50 cm. TG 2 er gitt på terrassen på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-10 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke adkomst til krypkjeller, og tilstand på ringmur og bjelkelag er ikke avdekket.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Kryp kjeller under mindre del av stuen med adkomst via luke i gulv.

Tilstandsvurdering: Kryp kjeller har ikke lufting. Det er kun lufteventiler synlig i tilbygget del og opprinnelig del.
Det er ikke adkomst til kryp kjeller bortsett fra delen i stue.
Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det er målt ca. 21 % fuktinnhold.
Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke sopp som kan være skadelig for konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av utilstrekkelig drenering av grunnen, manglende dampspærre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i kryp kjeller. Forholdet må utbedres, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 40 000-80 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjøkken. Pipe og brannmur i stue er kledd med teglstein.
Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.
Brennbart materiale i døråpning mot feieluke. Krav til avstand fra brennbart materiale er minimum 30 cm.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater er vurdert.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Tg 3: Det må etableres minimum 30 cm avstand fra ovn/feieluke til brennbart materiale. Avskalling av større flak med murpuss fra pipe i soverom

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bygningen har ikke innlagt vann.

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Spalteventiler over vinduer i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er ikke ventilasjon i soverom ut over åpning av vindu. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig strømmnett. Det er montert et mindre solcelleanlegg med 136ah batteri til forbruksstrøm til enkelte lamper. Regulator og styring av strøm er montert i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Batterikapasitet er ikke testet.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og stue

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i kjøkken/stue, og 27 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendige trapper i tre fra parkeringsplass til inngangspartiet. Rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Trapper

Beskrivelse:	Trapper i tre fra gressplen til terrasse ved brygge/vannet.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Tg 3: Trappen er ikke tilstrekkelig forankret i fjell/faste konstruksjoner, og oppleves som ustabil. Sikring av trapp til grunn/fjell bør utføres.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-20 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk i tre på gressplen mot vannet.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Rekkverket har store skader i fundament og er råteskadet i treverk, og oppfyller ikke sin funksjon. Rekkverket må bygges på nytt for å opprettholde sikkerhet mot fall.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-40 000,-

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyr og kjøleskap med gassdrift fra gassflaske.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Lakkerte gulvbord.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panel.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Familiekøye i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Annet

Beskrivelse: Det er montert brannslukningsapparat, produsert i 2006, i stue.
Det er ikke fungerende røykvarslere i boligen.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Brannslukningsapparater skal være maksimalt 10 år gamle.
Røykvarslere må monteres.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 1 000,-

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med trebjelkelag på grunn. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er sterkt råteskadet og anses som rivningsklar.
Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.