

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mellom Holt 11, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 204, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1524

Referansenummer: AN8365

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 rapportdato, 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 spesialisere 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]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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.



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.



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.



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.



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.



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

Frittliggende enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1960. I tillegg er det en frittliggende garasje fra 1982.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste årene som drenering rundt boligen og ny varmtvannsbereder i 2012, flislagt entré og ny ytterdør i 2014, samt omfattende renoveringer i 2018 som omfatter nytt bad, kjøkken, vannrør av plast, flytting og ny innmat i sikringsskap, etterisolering og utvendig kledning, nye vinduer, balkong-/terrassedører og innvendige laminatgulv. I 2022 ble taket skiftet, samt nedløp/renner/beslag. I 2023 ble boligen etterisolert og kledd mot øst, kjellervinduene ble skiftet og terrasser bygget.

Tilstanden på boligen vurderes som normal i forhold til alderen. Det kan forventes noe vedlikeholdskostnader over tid, hovedsakelig knyttet til normal slitasje og levetid på bygningsdelene. Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, men det er viktig å merke seg at dagens krav til inn klima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn da bygget ble oppført. Dette kan innebære behov for ytterligere tilpasninger for å oppfylle moderne standarder.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 2022. Arbeider utført av fagfolk. Taktekking er vurdert fra balkong og bakkenivå.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022. Arbeider utført av fagfolk.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret, utforet, etterisolert og kledd med stående panel på tre sider i 2018. Østsiden ble etterisolert og kledd i 2023.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst til krypløft via innvendig luke i gang.
Løftet er isolert med mineralull og det er synlige luftespalter til gesimser.
Det er noen eldre spor etter fukt rundt pipe fra før ny taktekking.
Ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 i 1. og 2. etasje, samt et vindu mot øst fra 2022 og kjellervinduer fra 2023.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.
Malt tredør til kjeller.
Balkong på 11,4 m² (4,27 x 2,68) med utgang fra loftstue.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkverk.

Terrasse på ca. 66 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkverk.

Takoverbygget terrasse i hage på ca. 34 m².
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Utvendige trapper i trykkimpregnert tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.
Vegger har malte plater og malte panelplater.
Tak har malte plater og malt mdf panel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern. Flislagt på gulv i front.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Tilstyn av feier den 19.03.2024 med avvik som er utbedret av eier.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette anses ikke som unormalt med tanke på bygningens alder og den manglende fuktsperren mot grunn, som kan føre til kapillært oppsug.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige malte profilerte dører i 1.- og 2. etg fra mellom 2018-2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 2. etasje renoveret i 2018. Rørlegger- og elektrikerarbeider er utført av fagfirmaer, mens øvrige arbeider er utført av fagfolk på dugnad.
Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og synlig mansjett under klemring.
Inneholder innredning med to servanter, to vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.
Vaskekjeller med murvegger, trepanel i tak og støpt gulv som er tekket med plastfliser.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Ingen lufting av rommet utover åpning av vindu/dør.
Eldre støpejernssluk.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot vaskekjeller er av mur/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, benkefryseskap og kjøleskuffer.

Beskrivelse av eiendommen

Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av noe kobber og plastrør (rør i rør).
Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.
Stoppekran plassert i vaskekjeller.
Innvendig avløp er av plast, og liten del av soil fra byggeår i vaskekjeller.
Stakeluke i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2020.
Termostatstyrte varmekabler i entré fra 2014 og bad fra 2018.
Peis i stue.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i vaskekjeller.
I 2018 ble sikringskapet flyttet til kjeller og det ble montert ny innmat.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Det er lagt drenering rundt boligen i 2012. Arbeider er utført eier med fagbrev.
Drenering er korrekt utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur med klemlist og drensør av plast.
Samtlige taknedløp utenom hjørnet mot garasje er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av betong/lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår.
Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Boligen ligger i svakt skrått terreng på fjell.
Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles grunnboret brønn med to andre boliger.
Utvendige vannrør er trolig fra en gang på 1990-tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

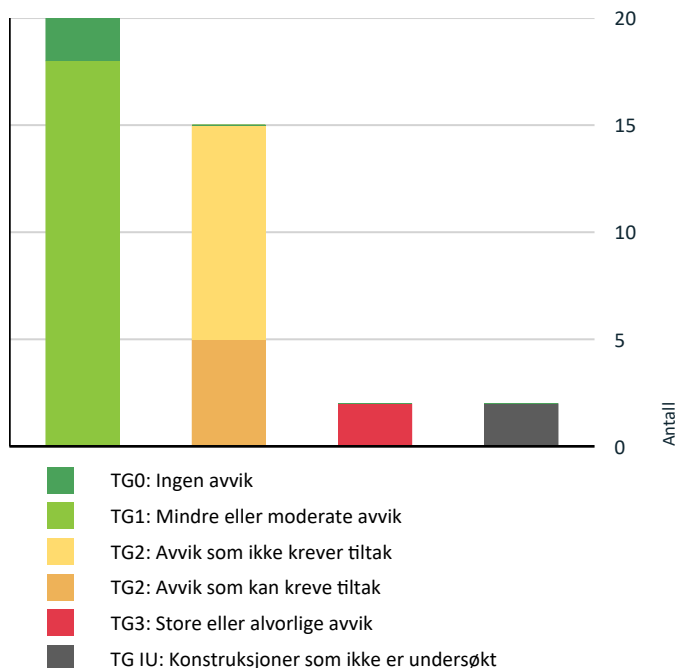
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappe i kommunens byggesaksarkiv.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

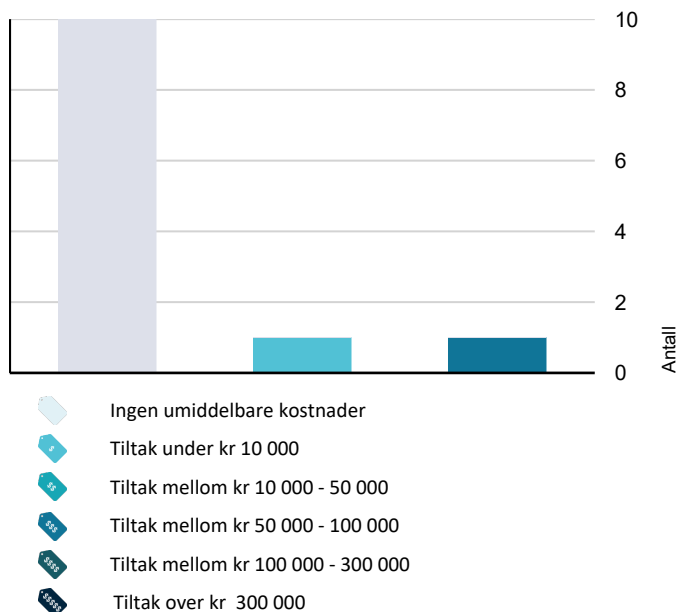
Sammendrag av boligens tilstand

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 eid boligen i 12 år og 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, slisser, leker og dobbelkrummet betongstein fra 2022. Arbeider utført av fagfolk. Taktekking er vurdert fra balkong og bakkenivå.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022. Arbeider utført av fagfolk.

Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

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

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

TE 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret, utforet, etterisolert og kledd med stående panel på tre sider i 2018. Østsiden ble etterisolert og kledd i 2023. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst til kryp loft via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er synlige luftespalter til gesimser.

Det er noen eldre spor etter fukt rundt pipe fra før ny taktekking. Ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.
Det mangler lufterventiler i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en ny, tettere loftluke med pakninger for å forhindre varmetap og kondensproblemer.
Det bør monteres lufterventiler i gavler for å sikre god utlufting av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 i 1. og 2. etasje, samt et vindu mot øst fra 2022 og kjellervinduer fra 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Dører - 2

Malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.
Kjellerdør er værslitt.
Utetthet mellom dørblad og karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av kjellerdør nærmer seg.



Utetthet mellom dørblad og dørkarm.

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11,4 m² (4,27 x 2,68) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spillerekkverk.

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 66 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkverk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takoverbygget terrasse i hage på ca. 34 m².
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnert tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte plater og malte panelplater.

Tak har malte plater og malt mdf panel.

De fleste overflater pusset opp i 2014-2018.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert.

Målt 9 mm over 2 meter på begge soverom i 2. etg. og 8 mm over 2 meter i stue i 1. etg. som er normalt iht. alder.

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

Tilstandsrapport

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 som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern. Flislagt på gulv i front.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstyn av feier den 19.03.2024 med avvik som er utbedret av eier.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette anses ikke som unormalt med tanke på bygningens alder og den manglende fuktsperren mot grunn, som kan føre til kapillært oppsug.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk på 16 cm er mer enn dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører i 1.- og 2. etg fra mellom 2018-2020. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TE 2 Innvendige dører - 2

Det er innvendige malte profilerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige kjellerdører.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje renoverert i 2018. Rørlegger, elektriker og membranarbeider er utført av fagfirmaer, mens øvrige arbeider er utført av fagfolk på dugnad. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Dokumentasjon på legging av varmekabler og membran arbeider er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Rørfordelerskap plassert i dusjsonen uten tilstrekkelig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på rørfordelerskapet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er bom under enkelte fliser.
Noe ujevn flislegging i nedsenket dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig mansjett under klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to servanter, to vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med murvegger, trepanel i tak og støpt gulv som er tekket med plastfliser.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Ingen lufting av rommet utover åpning av vindu/dør.
Eldre støpejernssluk.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot vaskekjeller er av mur/betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin, benkefryseskap og kjøleskuffer.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Strømtilførselen til ventilatoren er plassert litt forskjøvet i forhold til takfestet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av noe kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, og liten del av soil fra byggeår i vaskekjeller. Stakeluke i vaskekjeller.

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

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.

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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TE IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2020.

Termostatstyrte varmekabler i entré fra 2014 og bad fra 2018.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i vaskekjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I 2018 ble sikringsskapet flyttet til kjeller og det ble montert ny innmat. Delvis nytt åpent elanlegg i 1.- og 2. etg., da det ikke er byttet elektrisk anlegg i boder.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 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

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring i 2018 med opplegg av nytt skap i kjeller. Ny trefasmåler. Omlegging av eksisterende kurser. 2019: Rehabilitering av kjøkken. Montert spotter i gang. Utbedring av everksrapport.

Tilstandsrapport

2021: Elopplagg loftstue og soverom. Ny kurs fra sikringsskap. Loftstue:Stikkontakter og spotter. Soverom: Stikkontakter og punkt i tak for lampe.
2023: Opplegg av lys og stikkontakter på terrasse. Opplegg av stikkontakter på uteplass syd. Tilkoblet pendellampe over kjøkkenbenk.
2024: Tilkoblet stikkontakter og dimmer på soverom 1.etg. tilkoblet stikkontakt og taklampe i gang 2.etg. tilkoblet vifte på bad.

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, branntilløp 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?

Ja **Anlegg i kjeller av eldre dato og grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget før 2018, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i kjeller.



Eldre anlegg i kjeller.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Flere montert etter befaring.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt drenering rundt boligen i 2012. Arbeider er utført eier med fagbrev.

Drenering er korrekt utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur med klemlist og drensør av plast. Nedløp mot øst er tilkoblet rør og nedløp mot vest er ført med utkast på terreng.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong/lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist stedvis sprekker og riss i grunnmur. Ifølge eier kommer dette av da fjell ble sprengt for å drenere tilstrekkelig rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker er stedvis utbedret av eier. Synlige sprekker bør tettes, og tilstanden bør overvåkes over tid.



Riss i grunnmur.



Sprekk i grunnmur.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrenghorhold

Boligen ligger i svakt skrått terreng på fjell.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall fra fjell på østsiden av boligen.

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 fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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. For å utføre dette må fjell mot øst fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles grunnboret brønn med to andre boliger.

Utvendige vannrør er trolig fra en gang på 1990-tallet.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1982

Kommentar

Tidligere takstrapport.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje på 31 m² oppført på støpt plate. Gulvet består av betong. Vegger er av 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong, utvendig kledd med stående bordkledning. Garasjen har saltakkonstruksjon, undertak av rupanel, tekket med dobbelkrummet takstein. Renner og nedløp på en side av plast og andre siden med stål. Vinduer av tre med enkelglass. Malt sidedør av tre. To vippeporter av tre der en er montert med elektrisk portåpner. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Garasjen bærer preg av elde/slitasje. Slitte takrenner, noe deformert. Sidedør med råteskader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

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	81			81	100
2. etasje	49			49	11
Kjeller	52			52	
SUM	182				111
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Hall m/trapp, Soverom, Bod, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Bad, Loftstue, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Bod, Vaskekjeller, Kjellerrom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 2,3 m²
Hall m/trapp: 11,3 m²
Soverom: 9,5 m²
Bod: 2,4 m²
Stue: 20,4 m²
Spisestue: 17,6 m²
Kjøkken: 13,1 m²
Trapperom: 0,7 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,4 m²
Soverom 1: 7,8 m²
Bad: 11,4 m²
Loftstue: 14,8 m²
Soverom 2: 6,1 m²

Areal kjeller.
Gang: 9,7 m²
Bod: 1,3 m²
Vaskekjeller: 10,6 m²
Grovkjeller: 29 m²

Et bodrom i kjeller med gulvareal 10,4 m² har ikke målbart areal da takhøyden er under 190 cm.
Deler av grovkjeller er ikke oppmålt da takhøyden er under 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt tak, nedløp/renner/beslag i 2022.

Nye vinduer i kjeller i 2023.

Etterisolert og kledd vegg mot øst, samt byttet vindu i 2023.

Elektriker tilkoblet stikkontakter og dimmer på soverom 1.etg. tilkoblet stikkontakt og taklampe i gang 2.etg. tilkoblet vifte på bad i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommet med tilgang fra loftstue har for lite areal ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Det er målt areal på 6,1 m².

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort.

Takhøyde i 2. etg. på 2,13 m og i kjeller på 1,85 m - 1,95 m er under dagens krav for takhøyde i rom for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	45
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

Eldre bad som er i bruk som bod i 1. etg. er regnet som s-rom.
I kjeller er det kun gangen som er regnet som p-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Tor-Anders Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	204	6		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Mellom Holt 11

Hjemmelshaver

Nordby Linn Haldis Valmestadrød, Nordby Tor-Anders

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 500 000	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	18.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	13.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger bolig			Finnes ikke		Nei
Tegninger garasje	26.09.1979		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	
3	08.04.2025	
4	08.04.2025	
5	08.04.2025	
6	08.04.2025	
7	08.04.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/AN8365>

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