



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hasselveien 2, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 218, bnr. 39, fnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21248-1486

Referansenummer: VN3289

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over fire halvplan, oppført i 1985 og ferdigstilt i 1986. Tilhørende to frittliggende garasjer fra henholdsvis 2000 og 2015, samt en eldre bod bak boligen.

Det er utført flere oppgraderinger i boligen, blant annet ny takteking, nedløp, renner og beslag i 2017, nytt stålrør i pipe samme år, samt ny peisovn i 2024. Sikringsskap fikk ny innmat i 2015, og varmtvannsbereder ble skiftet i 2018. Altanen ble renoveret i 2016, og samme år ble ny kledning montert mot sør og montert ny ytterdør og en balkongdør.

Vaskerom og bad er fra før 1997 og får derfor automatisk TG:3. Disse er ikke nærmere undersøkt, da forventet levetid er medgått. Generelt vedlikehold må påregnes over tid, i tråd med normal levetid på bygningsselementene.

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det er viktig å være oppmerksom på at dagens krav til inneklime, isolasjon, lyd og brannvern er strengere enn de som var gjeldende ved oppføring. For ytterligere informasjon om bygningens tilstand henvises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

I 2017 ble det takteking fornyet av fagfirma med nye vindskier, takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra takfot i stige.

Takoverbygg over inngangsparti fra 2016.

Takrenner, nedløp, israfter, takfotbeslag, pipe/luftehatter og snøfangere av plastbelagt/lakkert stål fra 2017.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Sørveggen fikk nye kledningsbord i 2016 i forbindelse med overbygget inngangsparti og renovering av altan. Det ble montert lufting og musebånd i nedre del av kledningsbordene.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst til loft via trapp fra stue. Det er kott med adkomst via luke i kneveggen.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

Malt terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Malt kjellerdør i tre.

Altan på 9 m² med utgang fra stue som ble renoveret etter en vannlekkasje i 2016.

Det ble lagt ny sarnafil tettesjik og rekkverk ble montert.

Delvis overbygget terrasse på 28 m² med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 89 cm.

Trapp til inngangsparti i betong, tekket med fliser.

Trapp til vaskerom og soverom på boligens nordside i impregnerte materialer.

Malt rekkverk på 90 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har tregulv, laminat, belegg og teppe.

Vegger har tapet og malte panelplater.

Tak har trepanel og malte takessplater.

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

Gulv mot grunn av betong i underetasje .

Det er foretatt radonmåling vinteren 2017/18 og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Det er montert vedovn i trappegang med ubrennbar plate på gulv i front.

Montert peisovn fra 2024 i soveromsgang med glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Pipen ble rehabilitert med nytt stålrør i 2017 og ble samme år helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv av betong som er tekket med laminat, teppe og belegg i underetasjen.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med tapetserte plater.

Hulltaking er foretatt i soverom mot syd og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,2 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og to utslagsvasker i rustfritt stål med en ett-greps blandebatteri.

Det er helseviset vinylgulv med elektriske varmekabler. Bra fall mot sluk.

På vegg er det våtromstapet og i tak er det trepanel.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Fuktmåling er foretatt fra bod under vaskerom rundt sluket uten å påvise unormale forhold.

Bad fra byggeår inneholder innredning med to servanter, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone. Noe fall til sluk, og stedvis flatt.

Flislagt på vegger og malte takessplater i tak.

Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er frittstående kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv, tapetserte vegger og malt trepanel i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett.
Panelovn som varmekilde.
Til luft er det spalteventil i vinduskarm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjellerbod.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i kjellerbod.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og i kjellerdelen er det friskluftsventiler i vegg.
Avtrekksvifte i redskapsbod i underetasje.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i soveromsgang fra 2013, som har fulgt servicer ifølge eier.
Termostatstyrte varmekabler på bad. Trinnstyrte varmekabler på bad. Varmekabler med av/på bryter på tre soverom og soveromsgang.
Peisovn fra 2024 i soveromsgang og vedovn fra byggeår i trappegang.
Det er varmekabler foran begge garasjer.
Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018, plassert i bod.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, overspenningsvern og 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og husbrannslange i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser/fyllingsmasser.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur rundt deler av bolig.
Taknedløp ble ført til oppstikkende drensør og ut til terreng i 2017, samt drensrenner foran garasjer er ført ut til terreng.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste innvendige vegger er pusset med unntak av redskapsbod.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.
Boligen ligger i noe skrått terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har asfaltert oppkjørsel, noe belegningsstein og gressplen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I 1. etasje er det tegnet inn et disponibelt rom og stue der det i dag er en stor stue i øverste halvplan, og kneloftet er tegnet inn større enn det faktisk er.

I underetasjen er det etablert en dør mellom to soverom som ikke er tegnet inn. Et stort bodrom er delt opp og omgjort til to boder.

Garasje

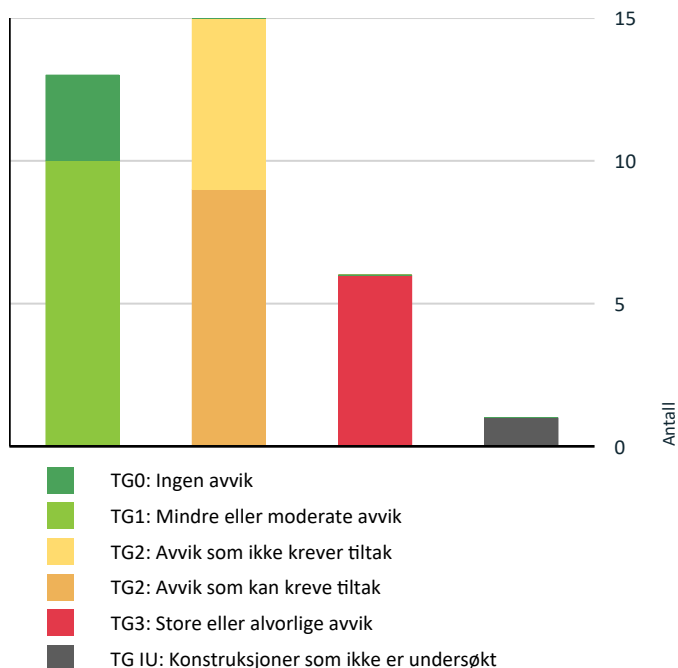
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

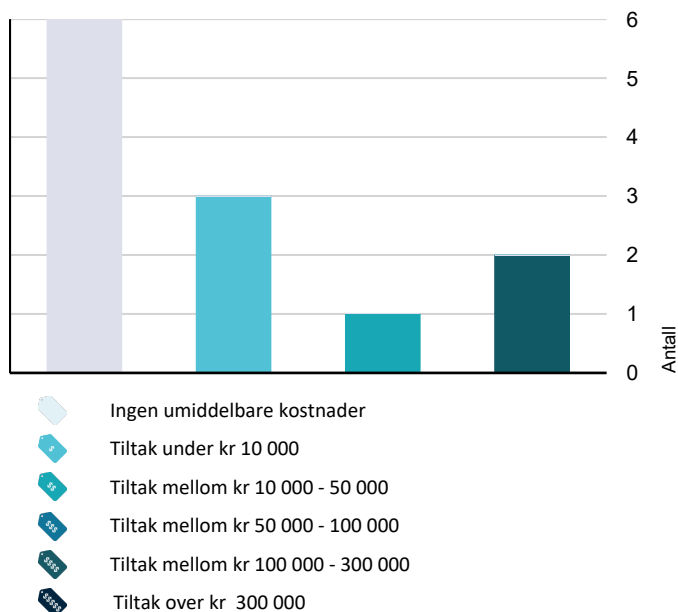
Sammendrag av boligens tilstand

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 11 år og 7 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

I 2017 ble det taktekking fornyet av fagfirma med nye vindskier, takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

Takoverbygg over inngangsparti fra 2016.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og det meste av taket var dekket med snø på befaringen, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige værforhold.

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

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter, takfotbeslag, pipe/luftehatter og snøfangere av plastbelagt/lakkert stål fra 2017.

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.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Sørveggen fikk nye kledningsbord i 2016 i forbindelse med overbygget inngangsparti og renovering av altan. Det ble montert lufting og musebånd i nedre del av kledningsbordene.

Det er ikke registrert noe skader utover normal slitasjegrad.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst til loft via trapp fra stue. Det er kott med adkomst via luke i kneveggen.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

I kottet er det plastet mot undertaket, men dampsperrer tetter dårlig.
Noe eldre fuktskjolder som trolig er fra før ny takteking i kneloft og loft.
Det er brudd rundt lufterørgjennomføringer til loft.
Lufterør fra bad er ikke ført ut til luftehatt, noe som har medført høye fuktverdier i undertaket. Det er også stedvis mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brudd på dampsperre og dårlig tetting bør utbedres for å unngå kondensskader.
Lufterør fra bad må føres ut til luftehatt, og ventileringen bør forbedres der det er mangler.



Høy fukt i undertak etter fuktig luft fra bad.



Eldre fuktskjolder på gulv i kneloft. Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



Loftvindu.

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malt kjellerdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedører og kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på terrassedører og kjellerdør som er av eldre dato med slitte tettelister, ingen tettelister til kjellerdør, noe værslett treverk og som går litt tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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 ytterdør nærmer seg.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 9 m² med utgang fra stue som ble renoveret etter en vannlekkasje i 2016.
Det ble lagt ny sarnafil tettesjikk og rekkverk ble montert.

Delvis overbygget terrasse på 28 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 89 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på altan er på 85 cm.
Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Det er påvist råte i et kledningsbord på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ifølge eier skal toppbord til rekkverk på altan monteres, og rekkverkshøyden vil da oppfylle dagens forskriftskrav.
Råteskadet kledningsbord må byttes ut.



Råte i kledningsbord.

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp til inngangsparti i betong, tekket med fliser.

Trapp til vaskerom og soverom på boligens nordside i impregnerte materialer.
Malt rekkverk på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råte i rekkverk utenfor vaskerom.

Det er målt 56 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskader i rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løs tapet skjøter i soveromsgang.

Noe fuktskjolder i soveromstak under kneloft etter en eldre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er noe løse tapetskjøter i soveromsgang.

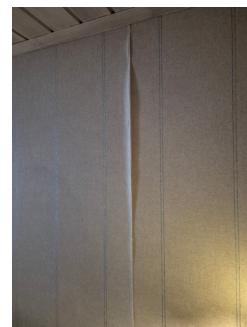
I taket på soverom under kneloft er det fuktskjolder etter en eldre lekkasje fra før ny takteking.

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder i tak. Ikke målt noe unormalt med fukt.



Løs tapet i soveromsgang.

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulver har tregulv, laminat, belegg og teppe.
Vegger har tapet og malte panelplater.
Tak har trepanel og malte takessplater.

Laminatgulv i soveromsgang er fra 2024.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling vinteren 2017/18 og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Målinger viser fra 50-440 Bq/m³.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har utført tiltak med omntering av avtrekksvifte i kjellerbod. Det må foretas nye målinger av radon.
Om ny måling viser verdier over anbefalte grenseverdier må det foretas ytterligere tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i trappegang med ubrennbar plate på gulv i front.
Montert peisovn fra 2024 i soveromsgang med glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.
Pipen ble rehabilitert med nytt stålrør i 2017 og ble samme år helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier 29.01.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong som er tekket med laminat, teppe og belegg i underetasjen.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med tapetserte plater.
Hulltaking er foretatt i soverom mot syd og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,2 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er indikert høye fuktverdier/forskjeller på murvegger i kjellerdel.

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.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 88 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger rekkverk på 17,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Trapp til loft har åpninger i trinn på 15 cm og det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår inneholder innredning med to servanter, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone. Noe fall til sluk, og stedvis flatt. Flislagt på vegger og malte takessplater i tak. Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

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: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 8,4 % som er tørt tre.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og to utslagsvasker i rustfritt stål med en ett-greps blandebatteri. Det er helsveiset vinylgulv med elektriske varmekabler. Bra fall mot sluk. På vegg er det våtromstapet og i tak er det trepanel. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

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: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bod under vaskerom rundt sluket uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksmerker/slitasje på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv, tapetserte vegger og malt trepanel i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett. Panelovn som varmekilde.
Til luft er det spalteventil i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bom (hulrom under) enkelte flis, og et par fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

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

Løse fliser må festes mot underlag.

Tilstandsrapport



Fliser med bom og løse fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjellerbod.

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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i kjellerbod.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og i kjellerdelen er det friskluftsventiler i vegg.
Avtrekksvifte i redskapsbod i underetasje.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i soveromsgang fra 2013, som har fulgt servicer ifølge eier.

Termostatstyrte varmekabler på bad. Trinnstyrte varmekabler på bad. Varmekabler med av/på bryter på tre soverom og soveromsgang.

Peisovn fra 2024 i soveromsgang og vedovn fra byggeår i trappegang.

Tilstandsrapport

Det er varmekabler foran begge garasjer.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018, plassert i bod.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, overspenningsvern og 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.

1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Arbeider med ny innmat i sikringskap utført av eier med elektro fagbrev, men eier er ikke godkjent for arbeider i egen bolig ihht FEK § 7, da eier har ikke gjennomført FSE kurs de siste 12 månedene.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

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 Eier med elektrofabrev har utført en del elektriske arbeider selv. Det er fremvist rapport fra DLE fra 2019 med avvik som er utbedret av eier. Det er ikke lenger en pågående sak hos DLE.

Det er stedvis brukt skjøteledninger til faste tilkoblinger og grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og husbrannslange i vaskerom.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser/fyllingsmasser.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast mot grunnmur rundt deler av bolig.
Taknedløp ble ført til oppstikkende drenerør og ut til terreng i 2017, samt drenerer foran garasjer er ført ut til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Vorteplast mot grunnmur går stedvis under terreng. Ikke synlig vorteplast på sør- og østside av bolig.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Noe synlig vorteplast mot grunnmur.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste innvendige vegger er pusset med unntak av redskapsbod.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Boligen ligger i noe skrått terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har asfaltert oppkjørsel, noe belegningsstein og gressplen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et svakt fall inn mot grunnmuren på boligens østside, men samtidig et fall mot nord, som vurderes å lede vann vekk fra grunnmuren. TG 2 er gitt for å være oppmerksom på fallet mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren for å sikre effektiv drenering. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført i 2015 på egeninnsats på m² med bod på siden. Asfaltert gulv.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Salttakkonstruksjon med w-takstoler som utvendig er tekket med dobbelkrummet takstein.

Malte trevinduer med enkelglass.

Det er ikke montert ytterdør.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Eier

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Isolert garasje fra 2000 med garasje i 1. etg. og innredet loftetasje.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med isolert bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon som er tekket med dobbelkrummet takstein.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

Malte ytterdører av tre.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Montert varmepumpe i garasje.

Det er noe bratt tretrapp med lavt rekkverk til loftetasjen. Loftstue med laminatgulv, trepanel på vegger og malte plater i tak.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Eldre garasje som er i bruk som bod.
Vegger av reisverk med liggende kledningsbord.
Saltak med undertak av rupanel, for det meste tekket med presenning.
Enkle tredører og vippeport av tre.

Påvist store råteskader og utett takteking.
Bygg må påregnes omfattende oppgraderinger og vedlikehold.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 avdekker 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	99			99	37
Underetasje	107			107	
Loft	17			17	
SUM	223				37
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang m/trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom, Stue		
Underetasje	Soveromsgang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Soverom 4, Bodgang, Bod, Bod 2, Bod 3, Redskapsbod, Bod 5		
Loft	Loftbod		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 1,7 m²
Toalettrom: 1,3 m²
Gang m/trapp: 11,8 m²
Stue/kjøkken: 31,1 m²
Vaskerom: 6,2 m²
Stue: 43,3 m²

Areal underetasje.
Soveromsgang: 10,9 m²
Soverom 1: 11,1 m²
Soverom 2: 9,1 m²
Bad: 5,7 m²
Soverom 3: 8 m²
Soverom 4: 7,2 m²
Bodgang: 4,8 m²
Bod 1: 6,5 m²
Bod 2: 8,3 m²
Bod 3: 2,7 m²
Redskapsbod: 14,7 m²
Bod 5: 8,7 m²

Loft:
Bod på 17 m².
Loftboden er uinnredet, og dersom vegger og tak plates, vil det medføre en reduksjon i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er det tegnet inn et disponibelt rom og stue der det i dag er en stor stue i øverste halvplan, og kneloftet er tegnet inn større enn det faktisk er.

I underetasjen er det etablert en dør mellom to soverom som ikke er tegnet inn. Et stort bodrom er delt opp og omgjort til to boder.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert peisovn i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje og bod er oppmålt selv om det mangler dør ut av bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

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)		
1. etasje		28		28	
Loftetasje		14		14	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Trapperom	
Loftetasje		Loftstue	

Kommentar

For lav takhøyde under hems til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

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

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	159	64
Garasje	0	29
Garasje	14	28
Bod	0	20

Kommentar

Enebolig	Boligen går over 4 halvplan, og kjeller er medregnet i plan betegnet som underetasje. 5 boder i kjellerdelen er regnet som s-rom. Bodgang er regnet som p-rom. Bod på loft regnet som s-rom.
Garasje	
Garasje	Trapperom og loftstue er regnet som p-rom.
Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jan-Erik Heidenreich-Riis	Kunde
	Kari Fjæra Heidenreich-Riis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	39	7	0	888.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Hasselveien 2							
Hjemmelshaver							
Heidenreich-Riis Jan-Erik, Heidenreich-Riis Kari Fjæra							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 580 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.1985		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.02.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.12.1986	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 03.12.1986.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	06.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 befaringsbegrensningen 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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/VN3289>

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