

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hagatjernveien 128, 3050 MJØNDALEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 218, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 24.06.2024

Oppdragsnr.: 21210-13340

Referansenummer: AC7984

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter 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 Takstcenter 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 / bygningingeniører 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/bygningingeniør/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

Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

Medansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på to plan oppført i trekonstruksjon. Boligen er opprinnelig bygget i 1963, og skal derfor være oppført iht tidligere byggeforskrifter.

Boligen er total renoverert i 2021 - 2022 ifølge eier.

Det må påregnes kostnader til fullføring/ferdigstillelse av noe gjenstående arbeider og utbedringer av fallforhold på våtrom.

Det må fremskaffes dokumentasjon når boligen er totalt ombygget. Dette er forhold som da faller inn under en søknadsprosess med tilhørende dokumentasjon og ferdigattest, dette må undersøkes nærmere.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold. Nedløp og beslag består av stål. Takrenner / nedløp utskiftet i 2021.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er byttet kledning og etterisolert med 10 cm mineralull på innsiden. Montert asfaltplater som vindsperre.

Utført 2021-2022.

Luftet kledning med synlig musebånd.

Mangler musebånd eller lignede ved hjørnekasse, kan påregnes lokal utbedring.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er luftet i raft.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Trevinduer har en estimert teknisk levetid på 20-40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Platting ved inngangsparti på 17m².

Utført i imp/behandlet treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Parkett i stue
Fliser i gang med varme
Laminat i u.etg med varme.

MDF Panelplater i stue.

MDF Takpanel med downlights.

Gang ved entre: det ble registrert treplate
limt/klistret til flislagt gulv. TG2

Overflater er av normal standard. Det kan stedvis
påregnes små overflateavvik på innvendige flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale
forhold. Veggene har plater.

Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt ved/i
Bod.

Utforet trevegg isolert med 5 cm mot grunnmur.

Boligen har malt tretrapp.

Det er standard innvendige behandlede profilerte
dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad i 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Veggene har fliser. MDF takpanel med
downlights.

Bemerket følgende:

Registrert avvik i silikonfuge over dør, liten
sprekk i silikonfuge i hjørne.

Noe fugeslør på fliser bak dør.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske
varmekabler.

Fall på 1:50 i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent
utførelse.

Ser mansjett under klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Tilførsel av luft under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale
forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom

Vaskerom i U.Etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Veggene har malte plater. Sokkelflis mot gulv.

Taket har panel.

Bemerket:

-Hull i veggplater etter innfestninger.

-Mangler belistning skyvedør til tilstøtende bad.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske
varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent
utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og
opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering i vaskeromsdelen, det er
mekanisk avtrekk i tilstøtende bad.

Det er åpent mellom rommene.

Noe liten spalte under dørblad.ca 7 mm for tilluft.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale
forhold.

Bad

Bad i u.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Veggene har fliser. Taket har panel med
downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske
varmekabler.

Sammenhengende gulv med vaskerom.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent
utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale
forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra IKEA.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og
stekeovn.

Fliser over benkeplate.

Bemerket:

-Mangler front under vask.

-Mangler sokkellist.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran i kjeller ved inntak.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk på bad.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Direkte el-tilkoblet.

Varmepumpe i stue
Fungerte normalt på befaringstidspunkt
Ikke ytterligere kontrollert.
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.
Skjult el-anlegg i boligen fra 2021.
Sikringsskap i hver etasje med automatsikringer.
Opplyses om nyere inntakskabel nedgravet til
eiendommen.
Montert el-billader.
Mangler kursfortegnelse i u.etasje.

Det er montert røykvarsler og det er
brannslukningsapparat.

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

Lagt til grunn stemplede tegninger fra 1961.

Følgende avviker fra opprinnelige byggetegninger:

-Fasade / inngangsparti.

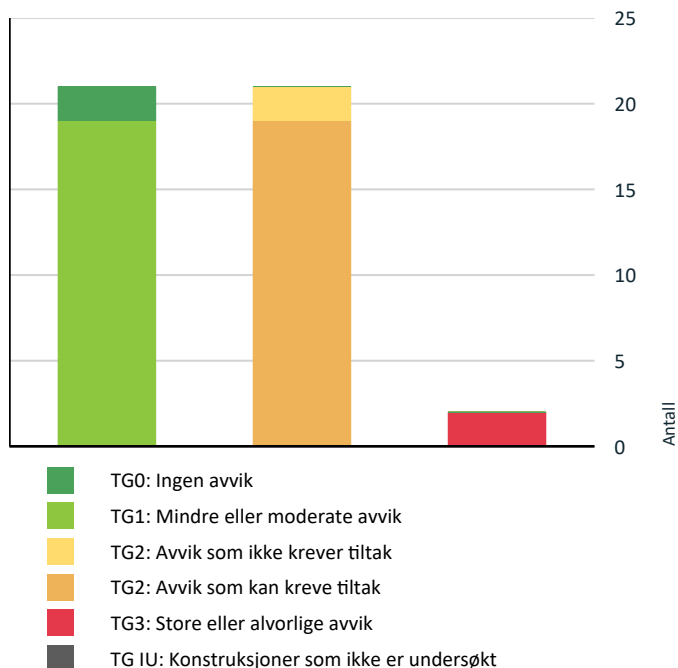
-Planløsning/tegninger 1.etg stemmer ikke med dagens bruk.

-Planløsning/tegninger u.etg stemmer ikke med dagens bruk.

Det er etablert bad / vaskerom og soverom som er
søknadspliktig.

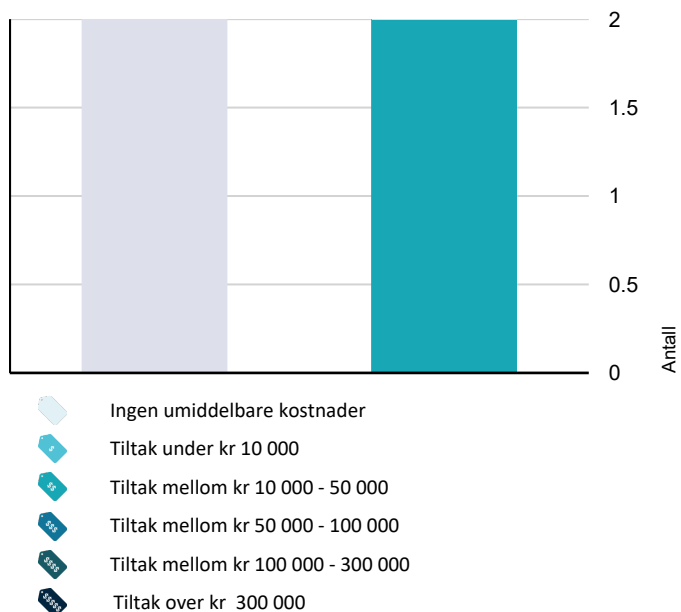
Sammendrag av boligens tilstand

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 verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eiet og bebodd boligen. 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** [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse

Enebolig på to plan

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er oppgradert i 2021.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boligen total renoveret.
------	---------------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Knekte takstein i gradrenne og mønestein.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.
Takrenner / nedløp utskiftet i 2021.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Når takvann ikke blir ledet bort, kan det infiltrere jorden rundt grunnmuren og føre til økt fuktighet i kjeller. Dette kan føre til fuktskader,

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet kledning og etterisolert med 10 cm mineralull på innsiden. Montert asfaltplater som vindsperre. Utført 2021-2022. Luftet kledning med synlig musebånd. Mangler musebånd eller lignede ved hjørnekasse, kan påregnes lokal utbedring.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er luftet i raft.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Registrert fuktskjolder av eldre dato på undertak.

Mangler isolasjon/dampsperre rundt loftsluke.

Lagret mye gjenstander på loft ved befarings, begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig med regelmessig ettersyn av bygningsdelen for å avdekke potensielle skader i en tidlig fase.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Trevinduer har en estimert teknisk levetid på 20-40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mangler utvendig komplettering i underetasje.

Byggeskum åpent rundt vinduer. Byggeskummet må tildekkes / beskyttes for å ikke miste egenskapene sine.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

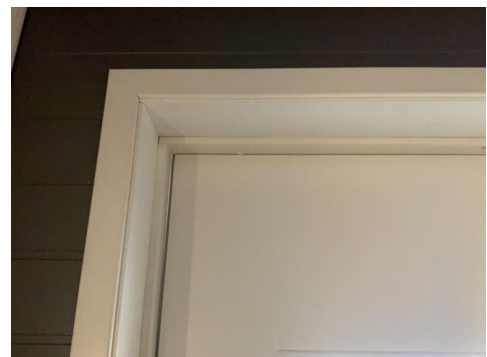
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Mangler beslagsløsning i bunn på balkongdører. Anbefales montert.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngangsparti på 17m².

Utført i imp/behandlet treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Mangler rekkverk på enden.

Provisorisk understøttelse, treverk mot grunn/fyllmasser. Bør støpes fundament av betong.

Kantbjelke montert rett på kledning, fare for fukt, råte ved denne løsningen. Bør etableres en beslagsløsning som leder vann vekk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som går på sikkerhet tilstandsvurderes etter dagens krav. Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer iht NS3600 Teknisk Tilstandsanalyse av bolig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett i stue
Fliser i gang med varme
Laminat i u.etg med varme.

MDF Panelplater i stue.

MDF Takpanel med downlights.

Gang ved entre: det ble registrert treplate limt/klistret til flislagt gulv.
TG2

Overflater er av normal standard. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell/retningsavvik på 28 mm i stue som gir TG 2 etter gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

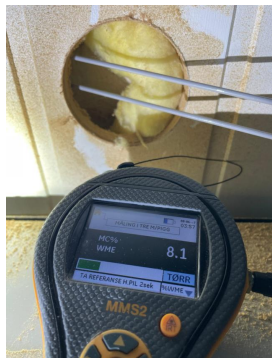
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater.

Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Utforet trevegg isolert med 5 cm mot grunnmur.

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende rekkverk er fare for liv og helse, ingen sikring ned mot u.etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad i 1.etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF takpanel med downlights.

Bemerket følgende:

Registrert avvik i silikonfuge over dør, liten sprekk i silikonfuge i hjørne. Noe fugeslør på fliser bak dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall på 1:50 i dusjsone.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Registrert saltutslag i flisfuger.

Registrert høydeforskjell på 22 mm fra slukrist - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Hvis flisene ikke er godt limt til underlaget, kan de bevege seg når de blir trukket på. Dette kan skyldes at flislimet ikke har blitt påført riktig, at det har blitt brukt for lite lim, eller at limet har mistet sin klebeevne.

Hvis flisene ikke er godt festet, kan det være nødvendig å fjerne dem, påføre nytt flislim, og sette dem tilbake på plass.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ser mansjett under klemring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS3600 krever dokumentasjon på tettesjikt fra ansvarlig bedrift/entreprenør/utførende for å kunne gi TG 0/1. Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon om mulig.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilførsel av luft under dør.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

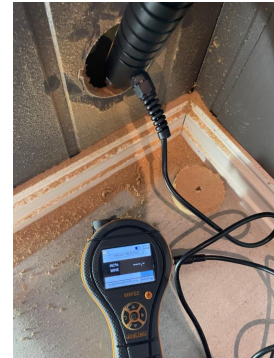


Mangler utvendig rist på mekanisk vifte bad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



U.ETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler komplettering / listverk rundt skyvedør, og innsetting av skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes ferdigstillelse.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sammenhengende gulv med vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er relativt flatt gulv.

Motfall mot overrenningspunkt / dør på vaskerom.

Smurt membran rett på tresvill til skyvedør.

Treverk er utsatt for bevegelse på grunn av vekslende fuktighetsnivåer. Dette kan føre til sprekker i membranen over tid

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Det er ikke avrenning til sluk fra hele rommet.

Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS3600 krever dokumentasjon på tettesjikt fra ansvarlig bedrift/entreprenør/utførende for å kunne gi TG 0/1. Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i U.Etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Sökkelflis mot gulv.
Taket har panel.

Bemerket:
-Hull i veggplater etter innfestninger.
-Mangler belistning skyvedør til tilstøtende bad.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Registrert høydeforskjell på 8 mm fra slukrist - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer iht NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse av bolig

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da våtrommet har fungert med dagens avvik.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS3600 krever dokumentasjon på tettesjikt fra ansvarlig bedrift/entreprenør/utførende for å kunne gi TG 0/1. Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i vaskeromsdelen, det er mekanisk avtrekk i tilstøtende bad.

Det er åpent mellom rommene.

Noe liten spalte under dørbled.ca 7 mm for tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra IKEA.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Fliser over benkeplate.

Bemerket:

- Mangler front under vask.
- Mangler sokkellist.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Hovedstoppekran i kjeller ved inntak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe rustdannelse i bunn av rørskap.
Mangler propper på sidene.

Drensrør/siklemikk burde stikke lengre ut for å unngå treplatene blir utsatt for vann ved evt. lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes lokal utbedring.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk på bad.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Direkte el-tilkoblet.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue
Fungerte normalt på befaringstidspunkt
Ikke ytterligere kontrollert.
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

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

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

Skjult el-anlegg i boligen fra 2021.
Sikringskap i hver etasje med automatsikringer.
Opplyses om nyere inntakskabel nedgravet til eiendommen.
Montert el-billader.
Mangler kursfortegnelse i u.etasje.

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.
2021
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?
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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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?

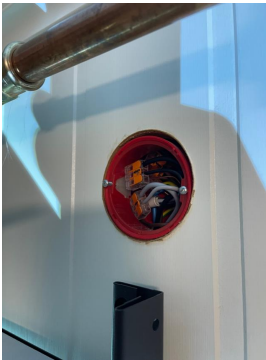
Nei

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 Innhent dokumentasjon / samsvarserklæringer på el-anlegget.

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.



Åpen koblingsboks, mangler lokk.



Kabler må festes / ferdigstilles.

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.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

*Punktet må sees i sammenheng** **Rom under terreng*

Dreneringen er fra 2021.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fullført, mangler topplst på drenspapp og tilpasning av isolasjon mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes ferdigstilling/tilfredsstillende avslutninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. Det er såleblokk under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noe sprekker, riss, og løs/forvitret puss.
Gjenstående ferdigstillelse/finish utvendig

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes ferdigstillelse og tiltak utvendig grunnmur.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et plant og skrånende terreng.

Det er ikke noen spesielle faremomenter ift beliggenheten / terrenget i henhold til kommuneplanen / NVE

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har vannforsyning via private stikkledninger.

Det vites ikke alder på vann og avløp inn til boligen

Begrenset kontrollmulighet.

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.

Innhent dokumentasjon / opplysninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	76			76	17		76
U.Etasje	68			68			68
SUM	144				17		144
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Kjøkken , Stue , Gang , Entré		
U.Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad , Vaskerom		

Kommentar

Areal er målt på stedet.

Takhøyde 1.etg: 2.34

Takhøyde U.etg: 2.07 - 2.16 - 2.30

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lagt til grunn stemplede tegninger fra 1961.

Følgende avviker fra opprinnelige byggetegninger:

-Fasade / inngangsparti.

-Planløsning/tegninger 1.etg stemmer ikke med dagens bruk.

-Planløsning/tegninger u.etg stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert bad / vaskerom og soverom som er søknadspliktig.

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: Boligen er renovert, eier opplyser at bygg er strippet ned til bindingsverk og bygget opp på ny.

Mye er selvutført og uten dokumentasjon.

Dette innebærer at dette skulle vært søknadspliktig tiltak da bærende konstruksjoner og nye våtrom er etablert.

Dette må undersøkes nærmere og kan medføre ekstra kostnader ved søk, ferdigattest og mulige tiltak for å tilfredsstille de krav som gjelder.

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	140	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Jan Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Trond Erik Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	218	141		0	839.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagatjernveien 128

Hjemmelshaver

Trond Erik Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Mjøndalen/ Åsen. Flott utsikt over Eierdalen. Gangavstand / kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker / sentrum og jernbane.
God forbindelse / off.komm til Kongsberg og Drammen - Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke offentlig vann. Ref. Drammen kommune.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AC7984>

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