

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 100, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20641-1540

Referansenummer: OG6492

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takseringsjenester og byggrådgivning



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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig beliggende i Tallakshavn. Boligen er oppført i 1989.

Boligen ligger idyllisk til i et område med spredt hyttebebyggelse.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2023 Skiftet tomterrassedører.

2023 Skiftet enkelte vindskier.

2019 Montert varmepumpe.

2014 Skiftet kjøkkeninnredning

2014 Skiftet gulv i 1. etg.

2011 Renovert bad 1. etg. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Boligen har gjennomgående utvendig etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er malte beslag over og under vinduer.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg. Dørene er skiftet i 2023. Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår.

Til boligen er det en 7,5 m2 nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er overbygget.

Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 10 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.

Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 8 m2 balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg.

Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Til boligen er det en ca 20 m2 terrasse i fbm. inngangsparti.

Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

På eiendommen er det en steintrapp ned til bakhage.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser

Vegg: Malt strie og tapet

Tak: Panel og takplater

Mange av gulvene i 1. etg. er skiftet i 2014.

Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller.
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget peis.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.
Enkelte av veggene i kjeller er inkledd mot grunnmur.

I boligen er det en beiset tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang og soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er renoverert i 2011. Arbeidene er utført av fagfolk.

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

Bad 2. etg.

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og beiset panel i tak.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra stue 1. etg.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning.

Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum.

Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

I boligen er det et toalettrom i kjeller.

I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en luft til luft varmpumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller.

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektriske varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfylde løsmasser.

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.
Takvann ført til terreng.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Boligen har avløp til septikktank med overløp til gråvannsanlegg med sandfilter.
På eiendommen er det en nedgravd septikktank.
Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

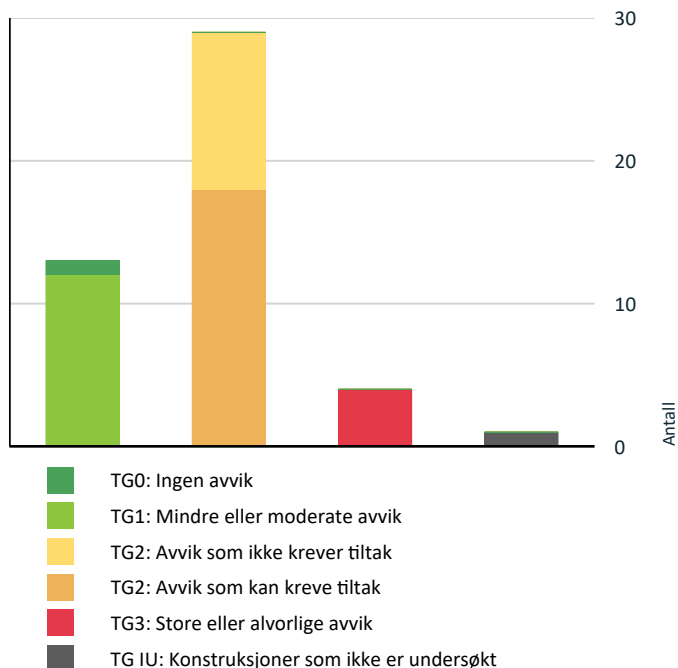
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er noe avvik på plantegning med tanke på innvendig planløsning.

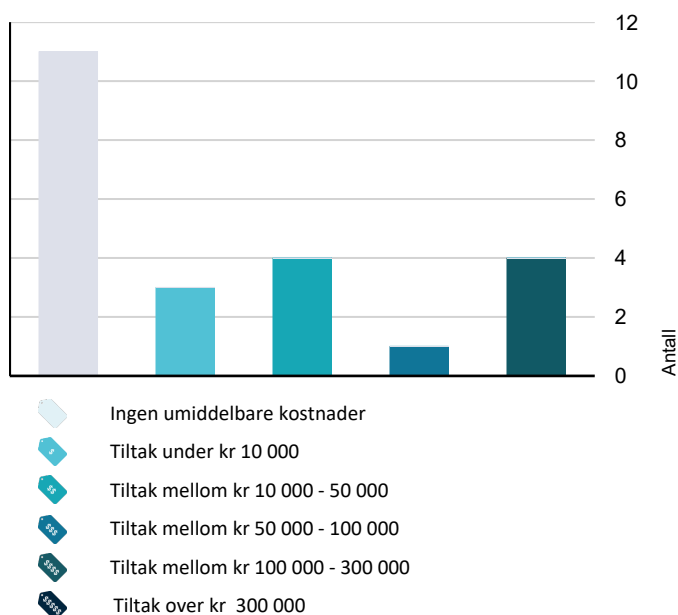
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger ved befaringen er gitt av representant for eier som selv ikke har bodd i boligen.

Det kan derfor ved enkelte punkter være begrenset med opplysninger om bygningen

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong 2. etg. Sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i fbm inngangsparti. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong 2. etg. Nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1989

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

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

Takstein bør vaskes for mose.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mose på taktekking.



Råte under takstein.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Det er malte beslag over og under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er malingsavskalling på beslag rundt vinduer.
Det mangler takrenner på gavelvegger.
Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør minteres takrenner på gavelvegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malingsflass på vannbrett.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige fasader har malingsavskalling og grønske.

Det er råte eller begynnende råte på kledningsbord. Dette gjelder spesielt rundt vinduer og ned mot vannbrett midt på gavelvegger. Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst og har forårsaket råte på vindu og kledning. Det kan ikke utelukkes at det har kommet vann inn i konstruksjonen og forårsaket råte/fuktskader.

Det er råte på vindskie og takrennebord på gavelvegg mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidige eiere bør påregne utskiftninger og vedlikehold av utvendige fasader.

Kledning med råte må skiftes ut. Fasader med malingsflass kan skrapes vaskes og males.

Vegg under vindu på bad 2. etg. bør sjekkes for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Malingsflass på fasader.



Råte på vindskier og takrennebord.



Råte på kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner med rupanel som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er muselort på loftet.

Loftet er kun inspisert fra luke. Det er ikke gangbart gulv på loftet.

Det er råte i takstikk ved inngangsparti. Dette som følge av lekkasje ved en takstein som ikke er tilstrekkelig festet.

Det kan være råte i undertak på gavelvegg mot sør/øst. Dette fordi det er råte på vindskie som mangler israftbeslag.

Konsekvens/tiltak

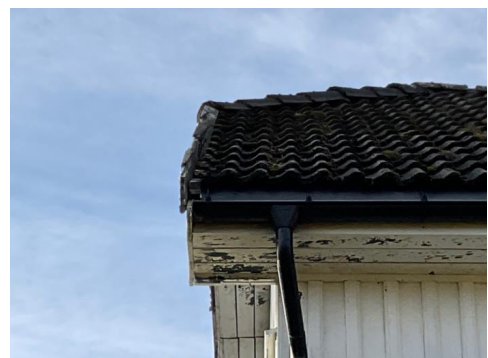
• Tiltak:

Det bør utføres musetetting slik at mus ikke kommer inn på loftet. Bygningsdeler med råte må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i takstikk ved inngangsparti.



Vindskie med råteskader.

! TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er råte rundt vindu på bad og soverom i 2. etg.
Vinduene har malingsflass og værslitasje.
Det er råte i vindu på vaskerom.

Det kan forekomme råte på de fleste vinduer i boligen.

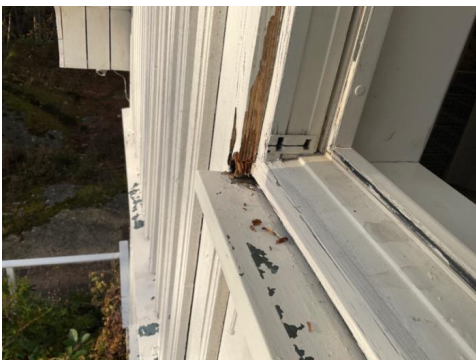
Vinduer har malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut. Vinduer uten råteskader kan skrapes og males for å forlenge levetiden noe.
Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av de fleste vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte rundt vindu på bad 2. etg.



Malingsflass på vinduer.

Dører

Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alle dører har alder og ærslitasje.
Garasjeport har råte på dørpanel.

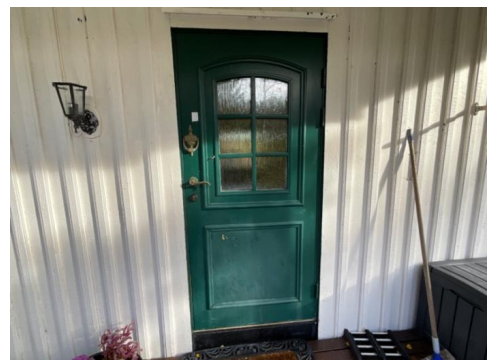
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene trenger maling og vedlikehold for å forlenge levetiden.
Garasjeportene må skiftes.



Garasjeport med råte.



Terrassedører.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg.
Dørene er skiftet i 2023.
Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To-fløyet terrassedør i 1. etg har alder og værslitasje. Døren har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Terrassedører i 2. etg. er i god stand og har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



To-fløyet terrassedør i 1. etg.

TG 2 Balkong 2. etg. Sør

Til boligen er det en 8 m² balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Balkongen har malingsflass og værslitasje.

Noe skjevheter i terrassegulv.

Drager/bjelke under balkong er noe underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen trenger vedlikehold.

Event. skjevheter bør rettes opp.

Underdimensjonert drager/bjelke bør forsterkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkong mot sør.



Drager/bjelke som er underdimensjonert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 7,5 m² nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er overbygget.

Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har malingsflass og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold.



Terrasse mot nord.

TG 2 Terrasse i fbm inngangsparti.

Til boligen er det en ca 20 m² terrasse i fbm. inngangsparti.

Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har værslitasje.

Det er noe begynnende råte i gulvbord ved dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold og event. noe utskiftninger.

Tilstandsrapport



Terrasse i fbm. inngangsparti.

TG 2 Balkong 2. etg. Nord

Til boligen er det en 10 m² balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Balkongen har malingsavskalling og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen trenger vedlikehold.



Balkong 2. etg.

TG 1 Utvendige trapper

Til boligen er det en steintrapp ned til bakhage.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser

Vegg: Malt strie og tapet

Tak: Panel og takplater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje.

Mange av gulvene i 1. etg. er skiftet i 2014.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Etasjeskiller.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

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 noe skjevheter i gulv 1. og 2. etg.

Noe gulvknirk.

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.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget peis.
Det er noe riss i kappe på peisen. Ellers grei stand.



Plassbygget peis i stue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.
Enkelte av veggene i kjeller er innkledd mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkledd vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.
Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

Ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå ble det ikke målt verdier over anbefalt grense. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledd vegger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

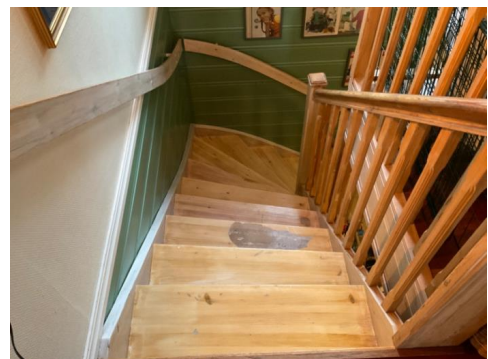
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i utforet vegg.

! TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en beiset tretrapp.
Trappen har normal bruksslitasje.



Trapp til 2. etg.

! TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Brukslitasaje.

VÅTROM

2. ETG > BAD

! TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og beiset panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

Gulvet har motfall til sluk.

Det er noe skjoldet i tak på bad. Ukjent årsak.

Badet har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjoldet i tak på bad

2. ETG > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg.

1. ETG. > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang og soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er renoveret i 2011. Arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2011 **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.
- Det er avvik:

Det er ikke kjent om membran er ført opp bak terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Det er antagelig smøremembran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu, og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Lufteventil er plassert noe ugunstig bak vegg til dusjkabinett

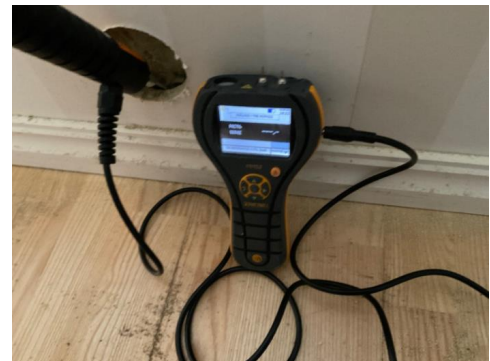
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg

1. ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning. Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum. Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard og har noe slitasje. det er noe fukt skjolder på gulv ut mot yttervegg. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken i kjeller.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke ventilator i rommet. Det ansees ikke nødvendig da det ikke er komfyr eller platetopp i innredningen.

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet med tilkomst fra stue 1. etg. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys i ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lys bør ordnes.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

I boligen er det et toalettrom i kjeller. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mekanisk lufteventil virket ikke på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Mekanisk ventil bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufterventiler.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Dagens forskrift forlanger at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. VV berederen har tilkobling fra stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VV bereder

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektriske varmekabler.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989 Noe egeninnsats av eier som er elektriker.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier er elektriker og har utført noe mindre arbeider med egeninnsats.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør 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 ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

To stikkontakt i stue virker ikke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap.

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyltde løsmasser. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platon utvendig fuksikring av grunnmur mangler toppliste. Takvann er på enkelte plasser ikke tilstrekkelig ledet bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres toppliste på utvendig fuksikring av grunnmur. Manglende toppliste kan føre til at vann kommer bak fuksikringen og kan trenge inn i grunnmuren.

Takvann bør ledes bort fra boligens grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murpuss kan på enkelte plasser ha noe riss og malingsavskalling. Det er grønske på grunnmur. Det mangler en fasadestein ved dør til bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør vaskes og males. Løs murpuss med riss eller sprekker bør bankes bort og det bør pusses på nytt. Manglende fasadestein bør limes tilbake på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i murpuss.



Manglende fasadestein.

! TG 2 Terrengforhold

Terrengen rundt boligen er flatt og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det virker som om boligen fungerer greit med avviket. Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Boligen har avløp til septiktank med overløp til gråvannsanlegg med sandfilter. Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

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

! TG 2 Septiktank

På eiendommen er det en nedgravd septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

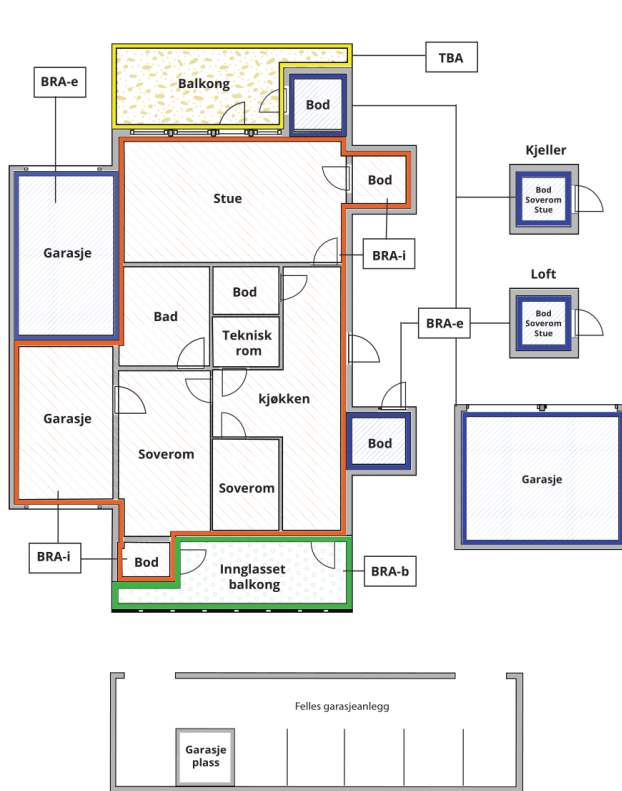
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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. etg.	105			105			105
2. etg	90			90		15	105
Kjeller	54	46		100			100
SUM	249	46				15	310
SUM BRA	295						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Vaskerom , Stue		
2. etg	Loftstue , Bad , 4 soverom		
Kjeller	Gang , Kjellerrom, Kjøkken , Bod , Toalettrom	Utvendig bod, Garasje	

Kommentar

Romfordeling.

1. etg:

Gang 13 m²
Bad 10,3 m²
Vaskerom 12,1 m²
Soverom 10,6 m²
Stue 34,7 m²
Kjøkken 21 m²

2. etg

Loftsstue 21,6 m²
Bad 12 m²
Soverom 11,8 m²
Soverom 12,1 m²
Soverom 18 m²
Soverom 11,7 m²

Kjeller

Gang 13,5 m²
Toalettrom 1,5 m²
Kjøkken 12,5 m²
Kjellerrom 15,7 m²
Bod 8 m²

Utvendig bod 22,6 m²

Garasje 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik på plantegninget med tanke på innvendig planløsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Enebolig	28	267

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	100	38		0	2567 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tallakshavn 47

Hjemmelshaver

Næss Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger idyllisk til i et område med spredt hyttebebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra tallakshavn via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har avløp til septiktank med gråvannsfiler og spredergrøft.

Om tomten

Boligen ligger på en romslig eiet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OG6492>

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