

Tilstandsrapport

📍 Lefsrødveien 124, 3243 KODAL

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 318, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 146 m², Uthus - verksted 237 m²



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 21248-1111

Referansenummer: EQ1299

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
26.09.2023

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

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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

Drammen[Takstsenter]

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller og krypkjeller, 1. etasje og loftetasje, oppført i 1946.
Frittliggende uthus/verksted på andre siden av vei.

Det er gjort store oppgraderinger utvendig med etablering av nytt minirensanlegg og drenering i 2022.
Utbedringer av drenering er gjort etter betydelig fuktproblematikk i kjeller da eier overtok boligen i 2017.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad/vaskerom som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkning på boligdel mot nord, vinduer, dører, kjøkken, kobberrør, soilrør og varmtvannsbereder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.
Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.
Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst.
Taket på tilbygg mot nord er av flat takstein fra 1968 ifølge tidligere takst.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.
Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående bordkledning.
En del plater har som har sprekker/skader skal byttes av eier.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst til loft på tilbygg er via trapp fra bod/verksted.
Ingen adkomst til loft på tak mot sør annet enn inspisering fra kneloft.

Det er spor etter tidligere vannlekkasje i undertak, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med enkle og koblede glass, trolig fra byggeår.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra rundt 1970.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Hovedytterdør av tre med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1972.
Malt balkongdør i tre med enkelglass.
Malt panelt tredør til kjeller.
Overbygget terrasse på 15 m² (8,68 x 1,74) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Liggende malte rekkverksbord på 70 cm.
Nyere tretrapp til terrasse med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Eldre betongtrapp med flislagte trinn til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har beleg, laminat og malt tregulv.
Vegger har malt og umalt trepanel, malte panelplater, tapet og malte plater.
Tak har malte plater og malte takessplater.
Leiligheten er malt etter behov. Tregulv slipt og malt nyere tid.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.

Sotluke i kjeller og feierluke på soverom i loftetasje.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Det ble utført tilsyn 05.06.2013 og feiing 05.05.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater.

Under tilbygg er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Inngang til krypkjeller fra luke i gulv i bod/verksted.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp til loftetasje.

Ubehandlede bratte tretrapper ned til kjeller og fra bod/verksted til loft.

Trapp til loftetasje har stående rekkverk på 62 cm i trappegang.

Det er innvendige malte og finerte dører fra eldre dato.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad fra trolig 1968 inneholder servant, dusjkabinett (2022), varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er våtromstapet på vegg, malte takessplater i himling og helsveiset vinylbelegg på gulv.

Det er lufterventil i tak og tilluftspalte under skyvedør.

Gulv på bad er tilnærmet flatt.

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

Fuktmåling er foretatt fra under sluk i krypkjeller, og det er påvist avvik.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplater i laminat, lakkert stål og rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Det er frittstående komfyr, kjøleskap og provisorisk opplegg for oppvaskmaskin.

Overflater har vinylbelegg på gulv og malte plater tak/vegger.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk, men brukte ca. 2 minutter på å starte.

[Gå til side](#)

SPELIALROM

Toalettrom har beleg på gulv. Vegger og tak med malte plater.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og vegghengt panelovn.

Det er lufterventil i tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Innvendig avløp er av eldre soilrør og plast.

Plastrør som er tilkoblet eldre soilrør er fra 2022.

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

Boligen har naturlig ventilasjon med noen få friskluftsventiler i vegger.

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2020, plassert i kjeller.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert varmepumpe i stue fra 2009.

Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert på bad/vaskerom.

Sikringskap er plassert i bod i loftetasje.

Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Det er lagt ny drenering på øst, sør og vestsida av boligdel mot sør i 2022 ifølge eier.

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Synlig platon som tettesjikt mot grunnmur og det er fleksible drenerør av plast.

Taknedløp og overvann er ført til

husdreneringskum med to nye

spyle/stakepunkter med tanke på fremtidig

vedlikehold, og videre til nyetablert

dreneringsgrøft over eiendom som ender i vei i bunn av bakke.

Grunnmur oppført av gråstein og betong.

Utvendig og innvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til

naturlig stor fuktbelastning mot deler av

grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere

eventuell fuktmembran/fuktsperre eller

drenering.

Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet Wallax

renseanlegg med overløp til grøft.

Det er flere stake/spyle muligheter på tomt.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og

privat grunnboret brønn.

Det ble i 2022 montert Wallax minirensanlegg av glassfiber med betongfundament rundt.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	114	97	17
Loftetasje	32	30	2
Sum	146	127	19
Uthus - verksted			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	102	0	102
Loftetasje	69	0	69
Kjeller	66	0	66
Sum	237	0	237

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vegg mellom stue og trapperom til loftetasje er fjernet.

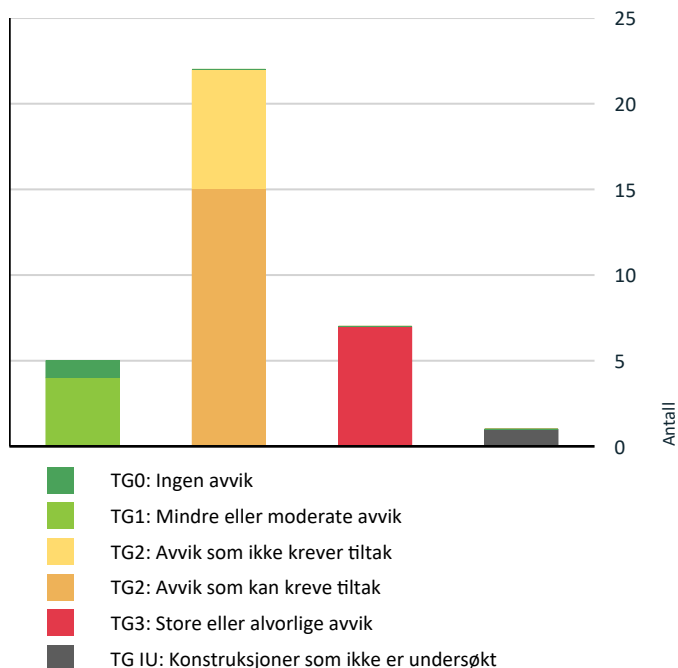
Dør til terrasse er plassert midt i rom istedenfor ved tidligere trapperom til loftetasje.

Uthus - verksted

- Det foreligger ikke tegninger

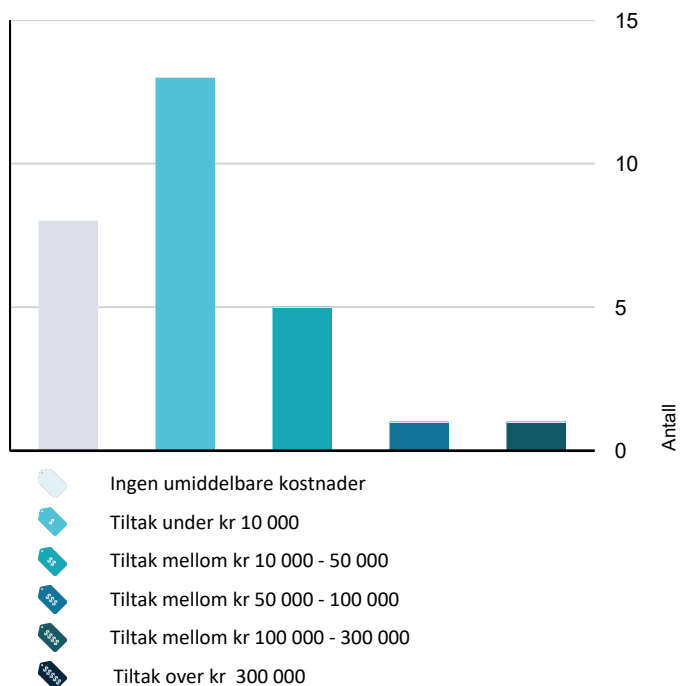
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 5 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen på takkonstruksjon mot sør. Undertaket er er stedvis misfarget etter tidligere vannlekkasje.

Det er store råteskader i gesimskasser og forkantbord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råte i vannbrett til kjøkkenvindu. Vinduer bærer preg av elde og værslitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er råteskader i balkong- og kjellerdør. Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag ut fra balkongdør uten forsvarlig sikring. Det er ikke tettelist mellom dørblad og dørkarm til hovedytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige tegn til fukt i området rundt sluk, samt at det er målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er sprekker i vinylgulv.
Skapdør over ventilator kan ikke åpnes.
Det er målt høye fuktverdier i kjøkkeninnredning under vask.
Det lekker fra armatur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er deformasjoner i takrenne mot sørøst.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Et stort antall av fliser er løse/sprukket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Flass i maling i vindfang etter høy luftfuktighet.
Stedvis noe bruksslitasje/merker på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsperre på bakken har stedvis hull, og fukt kan trekke gjennom og opp i treverk.
Det er målt noe høye fuktverdier i treverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dør til bod/verksted tar i karm.

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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler deksel i underkant av ventilator.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje. Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:


Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på boligdel mot nord.

Det er ikke montert klemlist på platonplast.

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

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist at terreng har noe fall inn mot bolig mot øst.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskier er værslitte.


Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele gang, loftetasje.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Avvik gjelder eldre soilrør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1946

Kommentar

Eiendomsverdi, 2023

Anvendelse

Frittliggende enebolig på halvannen etasje.

Standard

Boligen har en god planløsning og en normal standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Del av bolig mot nord er tilbygget i ca. 1968.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst.

Taket på tilbygg mot nord er av flat takstein fra 1968 ifølge tidligere takst.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Vindskier er værslitte.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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.

Vindskier trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.



Deformasjoner i takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er deformasjoner i takrenne mot sørøst.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det må gjøres utbedringer med deformert takrenne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående bordkledning.

En del plater har som har sprekker/skader skal byttes av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Da det er eternitt på veggene må dette hensyntas ved evt. demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst til loft på tilbygg er via trapp fra bod/verksted.

Ingen adkomst til loft på tak mot sør annet enn inspisering fra kneloft.

Det er spor etter tidligere vannlekkasje i undertak, men ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Tilstandsrapport



Ikke målt noe unormalt med fukt.



Råteskadet gesimskasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen på takkonstruksjon mot sør. Undertaket er er stedvis misfarget etter tidligere vannlekkasje. Det er store råteskader i gesimskasser og forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering må etableres.

Undertaket på tak mot nord er naturlig å bytte når taktekkning skal skiftes.

Råteskadede gesimsbord må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 3

Malte trevinduer med enkle og koblede glass, trolig fra byggeår.



Råteskadet vannbrett til kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte i vannbrett til kjøkkenvindu.

Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra rundt 1970.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 3

Hovedytterdør av tre med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1972.

Malt balkongdør i tre med enkelglass.

Malt panelt tredør til kjeller.



Råteskadet ramme til balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er råteskader i balkong- og kjellerdør.

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag ut fra balkongdør uten forsvarlig sikring.

Det er ikke tettlist mellom dørblad og dørkarm til hovedytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører med råteskader må skiftes ut.

Balkongdør må sikres forsvarlig.

Hovedytterdør og terrassedør i 1. etg. fungerer godt, men har passert halvparten av antatt levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse på 15 m² (8,68 x 1,74) med utgang fra stue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 70 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

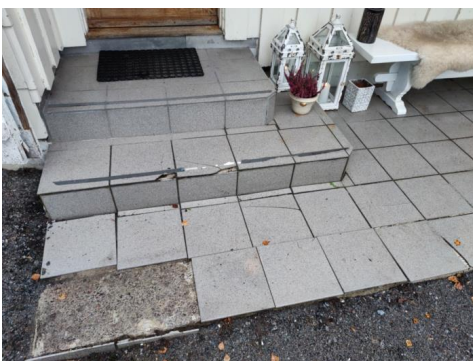
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Nyere tretrapp til terrasse med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Eldre betongtrapp med flislagte trinn til inngangsparti.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Et stort antall av fliser er løse/sprukket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser på trapp må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulver har belegg, laminat og malt tregulv.

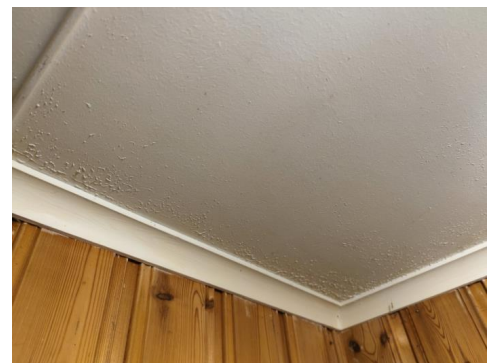
Vegger har malt og umalt trepanel, malte panelplater, tapet og malte plater.

Tak har malte plater og malte takesplater.

Leiligheten er malt etter behov. Tregulv slipt og malt nyere tid.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.



Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Flass i maling i vindfang etter høy luftfuktighet.

Stedvis noe bruksslitasje/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Maling i vindfang må utbedres, samt utbedring av lufting for å unngå høy luftfuktighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

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

Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele gang, loftetasje.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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

Radon

TG 2

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.

Sotluke i kjeller og feierluke på soverom i loftetasje.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Det ble utført tilsyn 05.06.2013 og feiing 05.05.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

Rom Under Terreng

TG 2

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 2

Under tilbygg er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Inngang til krypkjeller fra luke i gulv i bod/verksted.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.



Målt vektprosent på 18 % helt innerst mot sør i krypkjeller.



Indikert fukt i vegg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsperre på bakken har stedvis hull, og fukt kan trekke gjennom og opp i treverk.

Det er målt noe høye fuktverdier i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsperre mot grunn må utbedres.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 3

Det er innvendig malt tretrapp til loftetasje. Ubehandlede bratte tretrapper ned til kjeller og fra bod/verksted til loft.

Trapp til loftetasje har stående rekkverk på 62 cm i trappegang.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Det er innvendige malte og finerte dører fra eldre dato. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod/verksted tar i karm.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad fra trolig 1968 inneholder servant, dusjkabinett (2022), varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromstapet på vegg, malte takessplater i himling og helsveiset vinylbelegg på gulv. Det er lufterventil i tak og tilluftspalte under skyvedør. Gulv på bad er tilnærmet flatt. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1968 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

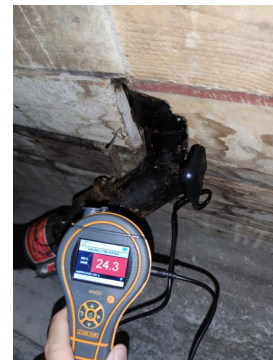
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Fuktmåling er foretatt fra under sluk i krypkjeller, og det er påvist avvik.



Målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige tegn til fukt i området rundt sluk, samt at det er målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes med nye avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

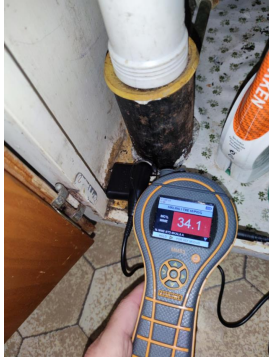
TG 3

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat, lakkert stål og rustfritt stål med nedfelt oppvaskum.

Det er frittstående komfyr, kjøleskap og provisorisk opplegg for oppvaskmaskin.

Overflater har vinylbelegg på gulv og malte plater tak/vegger.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 34,1 % som er vått treverk.



Sprekker i vinylgulv.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er sprekker i vinylgulv.

Skapdør over ventilator kan ikke åpnes.

Det er målt høye fuktverdier i kjøkkeninnredning under vask.

Det lekker fra armatur.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk, men brukte ca. 2 minutter på å starte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel i underkant av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel må monteres i underkant av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har belegg på gulv. Vegger og tak med malte plater. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og vegghengt panelovn. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløp er av eldre soilrør og plast.

Plastrør som er tilkoblet eldre soilrør er fra 2022.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre soilrør.

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med noen få friskluftsventiler i vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2020, plassert i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmesentral

! TG IU

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert varmepumpe i stue fra 2009.

Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 1968

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje.

Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring.

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 oppdatert? (årstall)
2022 4 nyeautomatsikringer med jordfeilbrytere montert i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider som nåværende eier vet om.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring på renseanlegg, kabling i bakke, og div arbeider i 2022.
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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

Nytt opplegg fra 2022 er lagt opp etter nye forskrifter, men tilkoblet eksisterende hovedsikring og tavle arrangement. Eksisterende tavle er ikke forsikringsmessig. Basert på alder på anlegg/installasjoner på deler av anlegget og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

TG 2

Det er lagt ny drenering på øst, sør og vestside av boligdel mot sør i 2022 ifølge eier.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Synlig platon som tettesjikt mot grunnmur og det er fleksible drensør av plast.

Taknedløp og overvann er ført til husdreneringskum med to nye spyle/stakepunkter med tanke på fremtidig vedlikehold, og videre til nyetablert dreneringsgrøft over eiendom som ender i vei i bunn av bakke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på boligdel mot nord. Det er ikke montert klemlist på platonplast.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring av muren på boligdel mot nord må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig og innvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker må tettes og observeres over tid. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengeforhold

TG 2

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

Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at terrenget har noe fall inn mot bolig mot øst.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet Wallax renseanlegg med overløp til grøft.

Det er flere stake/spyle muligheter på tomt.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og privat grunnboret brønn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Septiktank

TG 1

Det ble i 2022 montert Wallax minirensanlegg av glassfiber med betongfundament rundt.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus - verksted



Anvendelse

Frittliggende eldre uthus/verksted

Byggeår

1946

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus/verksted er oppført på grunnmur av betong. Garasjedel på søyler av tre ned på støpte betongfundamenter. Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med eternittplater og stående bordkledning. Innvendige overflater er tregulv og trepanel i tak og vegger.

Uthus/verksted har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, undertak av over/underligger trebord, utvendig tekking med enkelkrummet og flat takstein.

Garasjedel med pulttakonstruksjon, tekking med profilerte stålplater.

Takrenner og nedløp av stål.

Det er montert vedovn i verksted.

Pipe av teglstein.

Ytterdører er av tre.

Garasjedel har 2 malte vippeporter i tre.

Malte trevinduer med enkelglass.

Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Det er store skjevheter og sprekker i grunnmur.

Det er kun takrenne mot øst på uthus/verksted. Nedløp er defekte.

Et stort antall av glass er sprukket og mangler glass, samt råteskader i rammer.

Innvendig trapp til loft mangler rekkverk.

Trebruer fra vei til dører mangler rekkverk.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

Generelt inntrykk: TG 3.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	114	97	17	Vindfang , Hall, Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Mellomgang , Kjøkken , Stue 1, Stue 2	Bod/verksted, Trapperom
Loftetasje	32	30	2	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2	Bod
Sum	146	127	19		

Kommentar

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Kott i loftetasje har ikke målbart areal.

Trapperom i 1. etg. er valgt å ta med som s-rom.

Areal 1. etg.

Bod/verksted: 15,3 m²

Vindfang: 2,6 m²

Hall: 10,8 m²

Soverom: 10,6 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad/vaskerom: 7 m²

Mellomgang: 2,3 m²

Kjøkken: 13,9 m²

Stue 1: 14,5 m²

Stue 2: 26,8 m²

Trapperom: 1,4 m² (s-rom)

Areal loftetasje.

Gang m/trapp: 10,1 m²

Bod: 1,2 m² (s-rom)

Soverom 1: 8,1 m²

Soverom 2: 9,9 m²

Kjeller.

Takhøyde +- 1,85 m.

Ingen rom i kjeller er målbare da takhøyde er under 1,9 m. Gulvarealet er på 47 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og trapperom til loftetasje er fjernet.

Dør til terrasse er plassert midt i rom istedenfor ved tidligere trapperom til loftetasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utvendig drenering, montering av minirensanlegg, elarbeider og montering av vannpumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus - verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	102	0	102		Verksted 1, Verksted 2
Loftetasje	69	0	69		Loftrom
Kjeller	66	0	66		Kjellerrom
Sum	237	0	237		

Kommentar

Garasjedel på 32 m² er medregnet i byggets 1. etg.

Gulv i kjelleretasje er av løsmasser og er regnet som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Olav Rudland Kvilhaug Pål Langvik	Takstingeniør Kjæreste av selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	318	6		0			Eiet

Adresse

Lefsrødveien 124

Hjemmelshaver

Madeleine Gran

Kommentar

Matrikkel 318/5 og 318/6 er slått sammen.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	318	5		0	1343.1 m ²	Eiendomsverdi 2022 (Ambita)	Eiet

Adresse

Lefsrødveien 124

Hjemmelshaver

Gran Madeleine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i naturskjønne omgivelser. Kodal er et lite tettsted i Andebu i Sandefjord Kommune, beliggende ca 15 minutters kjøring til Sandefjord sentrum. Gode solforhold og kort vei til natur, flotte turstier, skiløyper og fiskemuligheter i Svartåa. Stedet har barneskole, idrettsplass, dagligvareforretning, bank, bensinstasjon m.m. Lefsrødveien ligger ca. 5 min fra Kodal sentrum. Ca 10 min kjøring til E-18.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har Wallax renseanlegg med overløp til grøft.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Eiendommen ligger vestvendt på en åskam. Flott utsikt og svært gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen. Grensende naboeiendom har inngjerdet hjort gående på beite.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	18.09.2023	Kjæreste av selger tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	05.09.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.09.2023	Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolig datert 26.02.1969.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.09.2023		Gjennomgått	0	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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/EQ1299>

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