

Tilstandsrapport

📍 Honerødveien 14, 3158 ANDEBU

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 288, bnr. 5, snr. 3

Areal (BRA): Enebolig 200 m², Garasje m/verksted 61 m²



Befaringsdato: 30.10.2023

Rapportdato: 07.11.2023

Oppdragsnr.: 21248-1255

Referansenummer: PG1758

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]



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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen 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 / bygningssingeniører 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/bygningssingeniør/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 tredder 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Frittliggende enebolig med kjeller og krypkjeller, 1. etasje og loft, oppført i 1939. Frittliggende garasje fra 1939 tilbygget verksted i senere tid.

Vinduer, takteking, renner/nedløp og varmtvannsbereder ble skiftet i 1994.

Oppgradert elanlegg i 1998, nytt bad og plastrør rundt 2003, biovac renseanlegg 2006 og kjøkken 2007.

Verksted til garasjen ble innredet i 2004. Det ble samtidig skiftet tak, renner/nedløp på bygget.

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: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra 1994 ifølge tidligere takst.

Takteking var snødekket ved befaring. Vurdert utifra alder og tilstand på vindske.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål, trolig skiftet samtidig som omlegging av tak i 1994.

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

Yttervegger over grunnmur av stående pløyd plank, utlektet på begge sider med papp og underpanel.

Ytterkledning med stående rafter fra byggeår. Sist malt med Drygolin oljemaling i 2004.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med leire/koks og noe mineralull. Noe nedbøying på takflater stammer fra tidligere da taket fra byggeår var tekket med torv med vesentlig høyere egenvekt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrasdør i tre med 2-lags isolerglass.

Stor og fin betongplatt ut fra stue ifølge eier.

Bærestolpe av tre til takkonstruksjon utenfor inngangsparti.

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, belegg og tregulv.
Vegger har tapetserte plater, malt og umalt trepanel.
Tak har malte takessplater, malt og umalt trepanel.

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

Boligen har 2 piper fra byggeår av teglstein med pusslag.

Det er plassbygget åpen peis og vedovn i stue, tilkoblet pipe mot sør.

Vedovn på soverom tilkoblet pipe mot nord.
Pipen har fotbeslag av bly materiale, utvendig pusset og malt over tak med toppplate.

Det er kun peis i stue som er i bruk i dagens stand.

Det er kjeller under kjøkken med tilgang fra luke i gulv.

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. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell og løsmasser.

Inngang fra luke i gulv på soverom.

Det er friskluftsentiler i vegger.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø.

I krypkjeller/blindkjeller er det lav høyde mellom etasjeskillere og terreng. Dette er generelt en risikokonstruksjon med hensyn til fuktoppbygging fra grunn.

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

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

Det er innvendige eldre malte tredører.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad fra 2003 ifølge tidligere takst, utført av fagfolk.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg i våtsoner til badekar og dusj.

Ellers sokkelflis mot gulv og malt trepanel på vegg.

Trepanel i tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall på gulv, tilnærmet flatt. Noe høydeforskjeller på fliser.

Bra fall i dusjsone.

Oppkanten i dusjhjørne er høyere enn terskel på dør. Ved lekkasje utenfor dusjhjørne vil vann havne i sluk under badekar.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk under badekar er ikke innsisert.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er lufteventil i tak.

Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøøl/fryseskap.

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

Det er synlige merker i frontskap til oppvaskmaskin etter innfestning med for lange skruer.

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige røropplegg fra kjeller til bad består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert på bad.
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarung. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarung.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Vannpumpe med 170 liters trykktan, montert i 2006, plassert i brønnhus øst for hus nr 10.
Vannpumpe og pumpehus er felles med hus nr. 10 og 12.
Brønn renovert i 2006. Ny pumpe i 2021.
Pumpehus oppført i treverk fra 1996.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Åpen peis i stue er i bruk.
Varmepumpe i stue fra 2012.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Eldre varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Sikringsskap er plassert i bod.
Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.
Elektrisk anlegg ble betydelig oppgradert med nytt ledningsnett og nytt sikringsskap i 1998 ifølge tidligere takstrapport.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Boligen er fundamentert på drenerende masser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Ringmur av betong. Ved renovering av bad ble det oppført murer av lecablokker i krypkjeller under bad, deretter fylt med pukk,
Støpte gulver i stue og bad.
Ved befarung var utvendige muroverflater tildekket med snø og vanskelig å inspisere.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Utvendige avløpsrør er av plast til biovac renseanlegg med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn.
Boligen har en Biovac renseanlegg av glassfiber fra 2006, delt med nr 10 og 12. Anlegget skal være godkjent for opptil 5 boenheter.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	157	154	3
Kjeller	0	0	0
Krypkjeller	0	0	0
Loft	43	0	43
Sum	200	154	46
Garasje m/verksted			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	61	0	61
Sum	61	0	61

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

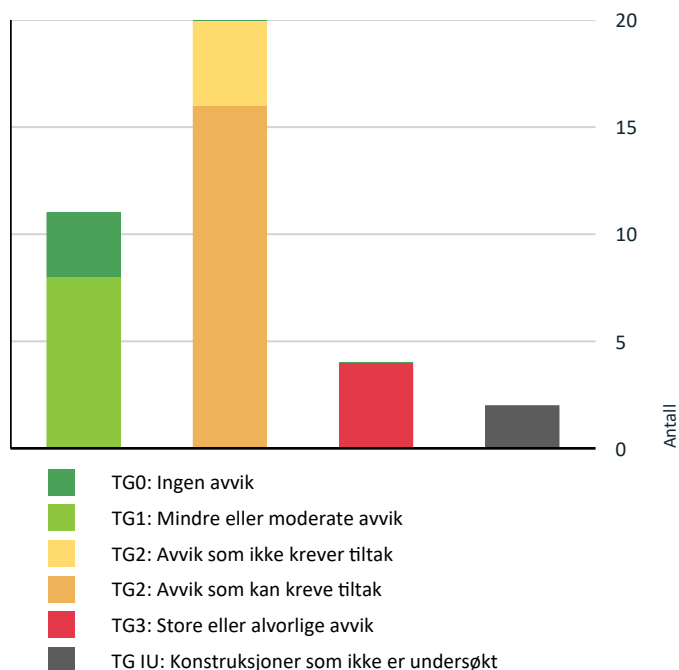
[Gå til side](#)

Enebolig

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

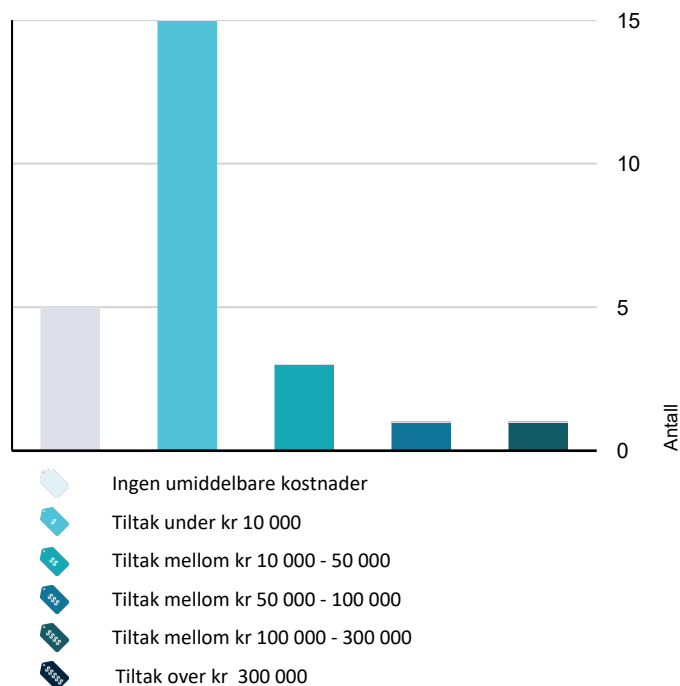
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 17 år og 9 mnd.

Eier opplyser at ved sterk vind og kraftige svingninger i høy og lavtrykk, klukker det i avløpet i dusjen og så tømmer vannlåsen i dusjen seg, slik at det kan lukte litt fra renseanlegget og inn på badet via rørsystemet. Dette er ikke veldig sjenerende, og forsvinner så fort man benytter vask og dusj igjen.

Ellers 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 > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskie har falt av på nordvestre hjørne.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store råteskader i bærestolpe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn i stue har sprekker i begge sideplater og har fyringsforbud.

Det er sprekk i pipe mot nord.

Spjeld i åpen peis er defekt. (utett)

Strømledning festet mot brannmur på kjøkken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det mangler bend i bunn av nedløpsrør.

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.

Kledning er værslitt og det er store området med avflasket maling.

Noe sprekker i kledningsbord mot sør.

Tilløp til råte i nedre del av kledning enkelte steder.

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

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

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kun lufting ved åpning av vinduer på loft. Undertaket er noe misfarget i nedre del av mot gesims.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte 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: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Følgende retningsavvik ble registrert:
15 mm innenfor 2 m i stue ved peis.

I krypkjeller er det observert at isolasjon mangler mellom noen bjelker og isolasjonen stedvis ikke er tildekket med plater e.l. dette fører til redusert effekt på isolasjonsevne, samt økt fare for angrep av skadedyr.

Det er observert et par stokkmaur og det er spor etter museavføring i boligen.

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



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 > 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.

Det er dårlig ventilering av kjeller. Kun ventiler mot krypkjeller som er delvis tildekket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Bjelkelag er ekstra understøttet med enkelte stolper av tre ned på grunn, som det er målt noe høye fuktverdier.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører bærer preg av elde/slitasje og går i karm/terskel.

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

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



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktmerker ved servant.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Ingen ventiler på soverom mot nordøst eller i vindfang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i bod.

Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.

Elektrisk anlegg ble betydelig oppgradert med nytt ledningsnett og nytt sikringsskap i 1998 ifølge tidligere takstrapport.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble påvist sprekk i grunnmur mot nord fra krypkjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

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

Antatt normal levetid for kobberør er 25-50 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Eier

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra 1994 ifølge tidligere takst.

Taktekking var snødekket ved befaring. Vurdert utifra alder og tilstand på vindskie.



Vindskie har falt av på nordvestre hjørne.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindskie har falt av på nordvestre hjørne.

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.

Det må monteres vindskie på nordvestre hjørne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål, trolig skiftet samtidig som omlegging av tak i 1994.

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



Takrenne stopper et stykke før vindskie.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det mangler bend i bunn av nedløpsrør.

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

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 er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Dette er naturlig å skifte samtidig som ny taktekking.

Det må monteres bend i bunn av nedløpsrør for å føre takvann vekk fra bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger over grunnmur av stående pløyd plank, utlektet på begge sider med papp og underpanel.

Ytterkledning med stående rafter fra byggeår. Sist malt med Drygolin oljemaling i 2004.



Maling flaser av.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kledning er værslitt og det er store området med avflasket maling.
Noe sprekker i kledningsbord mot sør.
Tilløp til råte i nedre del av kledning enkelte steder.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig kledning har behov for vedlikehold i form av skraping og maling.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med leire/koks og noe mineralull.
Noe nedbøying på takflater stammer fra tidligere da taket fra byggeår var teknet med torv med vesentlig høyere egenvekt.



Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kun lufting ved åpning av vinduer på loft.

Undertaket er noe misfarget i nedre del av mot gesims.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

! TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994.



Tegn etter innvendig kondensering på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte 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

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 1

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terassedør i tre med 2-lags isolerglass.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1U

Stor og fin betongplattning ut fra stue ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

! TG 3

Bærestolpe av tre til takkonstruksjon utenfor inngangsparti.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store råteskader i bærestolpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bærestolpen må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

! TG 2

Gulver har laminat, belegg og tregulv.

Vegger har tapetserte plater, malt og umalt trepanel.

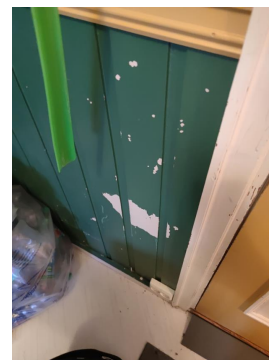
Tak har malte takessplater, malt og umalt trepanel.

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.



Skader/sår i belegg i gang.



Avskalling av maling på enkelte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

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

Retningavvik er kontrollert.



Mangler plater mot bjelkelag.

Tilstandsrapport

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

15 mm innenfor 2 m i stue ved peis.

I krypkjeller er det observert at isolasjon mangler mellom noen bjelker og isolasjonen stedvis ikke er tildekket med plater e.l. dette fører til redusert effekt på isolasjonsevne, samt økt fare for angrep av skadedyr. Det er observert et par stokkmaur og det er spor etter museavføring i boligen.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

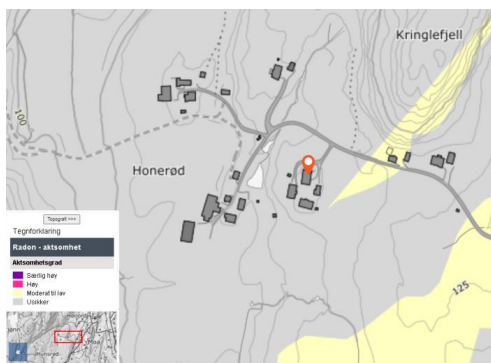
I krypkjeller må det isoleres der det mangler og tettes med plater der det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

! TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.



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 3

Boligen har 2 piper fra byggeår av teglstein med pusslag. Det er plassbygget åpen peis og vedovn i stue, tilkoblet pipe mot sør. Vedovn på soverom tilkoblet pipe mot nord. Pipen har fotbeslag av bly materiale, utvendig pusset og malt over tak med toplate. Det er kun peis i stue som er i bruk i dagens stand.



Sprekk i pipe mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn i stue har sprekker i begge sideplater og har fyringsforbud.

Det er sprekk i pipe mot nord.

Spjeld i åpen peis er defekt. (utett)

Strømledning festet mot brannmur på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipe og ovn kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Det er kjeller under kjøkken med tilgang fra luke i gulv. 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. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig ventilering av kjeller. Kun ventiler mot krypkjeller som er delvis tildekket.

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. Lufting/ventilering bør forbedres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

! TG 2

Tilstandsrapport

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell og løsmasser.
Inngang fra luke i gulv på soverom.
Det er friskluftsventiler i vegg.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø.

I krypkjeller/blindkjeller er det lav høyde mellom etasjeskillere og terreng. Dette er generelt en risikokonstruksjon med hensyn til fuktoppsug fra grunn.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater.
Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.



Målt noe høye fuktverdier i støtte mot grunn.



Noe råte i ende av bjelke. Ikke målt noe unormalt med fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Bjelkelag er ekstra understøttet med enkelte stolper av tre ned på grunn, som det er målt noe høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Det er innvendige eldre malte tredører.
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.
- Enkelte dører bærer preg av elde/slitasje og går i karm/terskel.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

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

Bad fra 2003 ifølge tidligere takst, utført av fagfolk.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

! TG 1

Det er flis på vegg i våtsoner til badekar og dusj. Ellers sokkelflis mot gulv og malt trepanel på vegg.
Trepanel i tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

! TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er varierende fall på gulv, tilnærmet flatt. Noe høydeforskjeller på fliser.
Bra fall i dusjsone.

Oppkanten i dusjhjørne er høyere enn terskel på dør. Ved lekkasje utenfor dusjhjørne vil vann havne i sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk under badekar er ikke inspisert.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger og opplegg for vaskemaskin.



Fuktmerker ved servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Noe fuktmerker ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

TG 2

Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

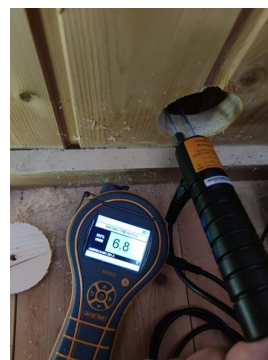
Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,8 % som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Det er synlige merker i frontskap til oppvaskmaskin etter innfestning med for lange skruer.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk fra ventilator må føres i kanal og ut yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige røropplegg fra kjeller til bad består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.



Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vannledninger - 2

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.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

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 1

Innvendig avløp er av plast.

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventiler på soverom mot nordøst eller i vindfang.

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 170 liters trykktan, montert i 2006, plassert i brønnhus øst for hus nr 10.

Vannpumpe og pumpehus er felles med hus nr. 10 og 12.

Brønn renovert i 2006. Ny pumpe i 2021.

Pumpehus oppført i treverk fra 1996.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmesentral

TG IU

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Åpen peis i stue er i bruk.

Varmepumpe i stue fra 2012.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

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

Eldre varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller.

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

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap er plassert i bod.

Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.

Elektrisk anlegg ble betydelig oppgradert med nytt ledningsnett og nytt sikringsskap i 1998 ifølge tidligere takstrapport.

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) 1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle el-arbeider er utført av SET Installasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat er kun for elsjekk av anlegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler 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 Kjøpt ny etter befarng.
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.

Drenering

TG 2

Boligen er fundamentert på drenerende masser.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Ringmur av betong. Ved renovering av bad ble det oppført murer av lecablokker i krypkjeller under bad, deretter fylt med pukk, Støpte gulver i stue og bad.
Ved befaring var utvendige muroverflater tildekket med snø og vanskelig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist sprekk i grunnmur mot nord fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk må tettes og observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast til biovac renseanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn.

Septiktank

! TG 1

Boligen har en Biovac renseanlegg av glassfiber fra 2006, delt med nr 10 og 12. Anlegget skal være godkjent for opptil 5 boenheter.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje m/verksted



Anvendelse

Byggeår

1939

Kommentar

Eier

Standard

Garasjen har gjennomgående lav standard. Normal standard i verksted.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på 30 m², trolig fra 1939, senere tilbygget snekkerverksted på 31 m² som ble innredet i 2004.
Fundamentert på fjell med ringmur og gulver av betong.

Veggekonstruksjon med bindingsverk. Utvendig kledd med stående rafter.
Verksted innredet med isolerte og oppforede gulver. Vegger og himling isolert og kledd med trepanel.
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Saltakkonstruksjon som er tekket med enkelkrummet takstein fra 2004 ifølge eier.
Renner, nedløp, israfter og pipebeslag av plastbelagt stål.

Malt vippeport av tre til garasje.
Ytterdører av tre til garasje og verksted.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Sikringsskap i garasje.

Puset elementpipe av leca og brannmur. Montert vedovn til pipe i verksted som har fyringsforbud ifølge eier.

Garasjedel bærer preg av elde/slitasje. Noe råte i taksperre over svill mot syd. Dette er eldre skade og yttertak er skiftet i senere tid.

Generelt inntrykk TG:2

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Verksted ble tilbygget garasjen i ca. 2004 ifølge eier.
------	---------	---

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?

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.

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. Arealet 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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 byggt teknisk 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	157	154	3	Vindfang , Gang 1, Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom	Bod
Kjeller	0	0	0		
Krypkjeller	0	0	0		
Loft	43	0	43		Uinnredet loft
Sum	200	154	46		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	157			157			
Kjeller							9
Krypkjeller							
Loft	43			43			99
SUM	200						108
SUM BRA	200						

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,5 m²
Gang 1: 7,8 m²
Kjøkken: 10,1 m²
Spisestue: 11,9 m²
Stue: 42,5 m²
Gang 2: 8,6 m²
Bod: 3,1 m²
Soverom 1: 14,6 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Soverom 3: 18,5 m²
Soverom 4: 11,6 m²
Bad/vaskerom: 8,8 m²

Takhøyde kjeller: 1,89 m
Gulvareal kjeller: 8,9 m²
Gulvareal loft: 143 m²
Målbart real loft: 43 m²
Krypkjeller er ikke målt.

Platting/Åpent areal (TBA) er ikke oppmålt grunnet det var dekt med snø.

Per i dag er loftetasjen måleverdig ihht NS:3940. Ved evt innredning av loft med isolering og bekledning vil takhøyden bli for lav og ikke lenger være måleverdig.
Loftetasjen er ikke godkjent for varig opphold da det ikke er rømningsveier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje m/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	61	0	61		Garasje , Verksted
Sum	61	0	61		

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. etasje		61		61		
SUM		61				
SUM BRA	61					

Kommentar

Garasje: 30,3 m².

Verksted: 30,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bente Gro Ellingsdalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	288	5		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Honerødveien 14

Hjemmelshaver

Ellingsdalen Bente Gro Hernes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse.

I Høyjord finner man bygdelivets herlige og behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass å bo med familien. Mange friluftsmuligheter med flotte turområder og badevann i nærheten. Kort tur til fotballbane om sommeren og skiløyper på vinterstid.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat.

Tilknytning avløp

Privat.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	27.10.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	30.10.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.10.2023	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av tiltakene i kommunens arkiv.	Finnes ikke	0	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/PG1758>

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