

Tilstandsrapport



Enebolig



Høyjordveien 140, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 216, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 929 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21248-1612

Referansenummer: SV7365

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsent]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Frittliggende enebolig på 1,5 plan og liten kjellerdel.
Frittliggende uthus/garasje og frittliggende lagerbygg.
Bolig og driftsbygning er opprinnelig fra rundt 1880, men rehabilitert i senere tid. Lagerbygg fra 2007 som ble påbygget i 2014.

Det har blitt utført oppgraderinger på boligen mellom 2002 - 2010 med nytt bad, rehab av 1. etg med utgraving, isolering og innfyll, vannbåren varme, overflater, takteking og kjøkken.
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 inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2008.
Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2008.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Det ble etterisolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i ca. 1985-87.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av over- og underligger trebord.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Lofte er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983-1986.
Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt.
Isolert og formpresset ytterdør til hall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malte takessplater, malte plater og malte treullplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peis i stue. Flislagt på gulv i front.
To piper av teglstein/leca med pusslag der kun pipe mot vest er i bruk.
Feierluke til pipe i vest på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilsyn og feiing 02.04.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.
Det er kjeller under badet i boligen.
Gulvet er av betong. Veggene har leca og 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.
Det er ukjent om det er blindkjeller/krypkjeller under det meste av boligen, eller om det er støpt plate på mark.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp til 2. etg.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002.
Det er fliser og malt trepanel på vegg. Trepanel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Det er ikke membran i hele våtsonen. Dette fungerer sålenge det er montert dusjkabinett.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er avtrekksvifte i vegg.
Fuktmåling er foretatt i bjelkelag under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024. Frittstående kjøøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv. Det er fliser og malt trepanel på vegg.
Malte takessplater i tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er spalteventil i vinduskarm.
Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 2002.
Stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast fra 2002.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Vannpumpe med 55 liters trykktank fra 2003, plassert i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Montert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stue, fra 2020. Sist service i 2024.
Vannbåren varme i de fleste gulv i 1. etg.
Peisovn i stue.
Panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom.
Varmtvannsbereder på 194 liter, montert i 2023, plassert i kjeller.
Vannbåren gulvvarme trolig i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Samlestokk i kjeller.
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er noe synlig platon grunnmursplast utenfor inngangsparti, ellers ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig pusset.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjellerdel.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn.
Ukjent alder på utvendige vannrør.
Ifølge eier er utvendige avløpsrør av nyere dato.
Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Mangler godkjente tegninger på boligen.

Driftsbygning/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lagerbygg/verksted

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

Port til kaldt lager er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest.

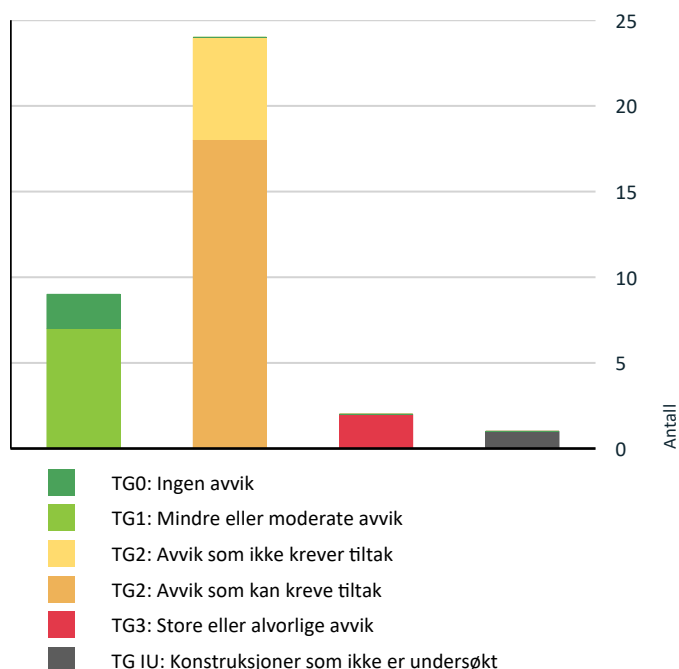
Porter og inngangsdør til varmt lager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst.

Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Ifølge grunnkart kan det se ut som hjørne av kaldt lager mot vest stikker noe ut mot nabotomt.

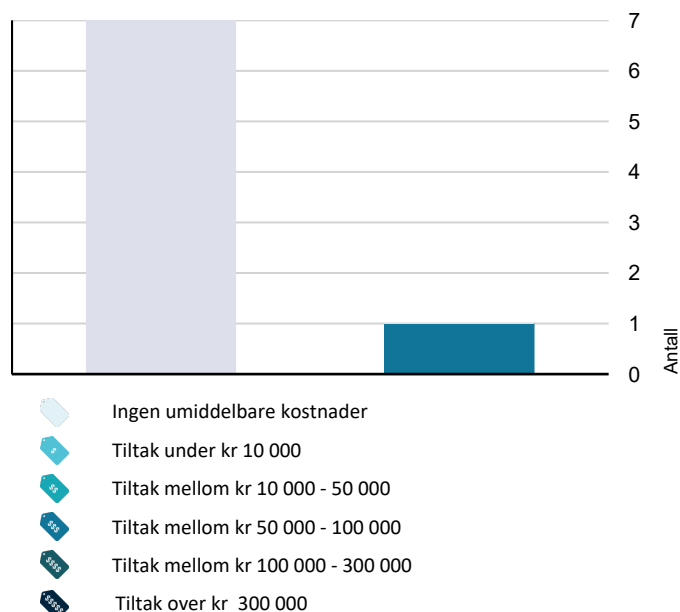
Sammendrag av boligens tilstand

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 1 år og 1 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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1880

Anvendelse

Enebolig over to plan og liten kjeller.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

Modernisering Ifølge verditakst fra 2018 skal boligen være tilnærmet totalrenovert i perioden 1986 - 2010. Ukjent hva som er gjort når.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2008.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2008.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Det ble etterisolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i ca. 1985-87.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis oppsprukket/værslitt kledningsbord, samt noe råteskader i bunn av kledningsbord.

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

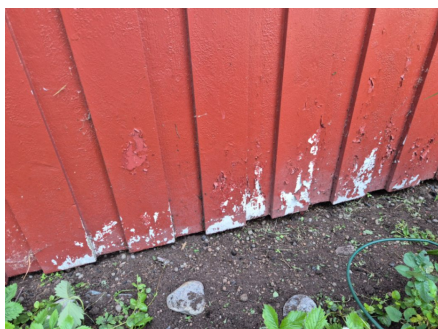
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet og værslitt trekledning bør skiftes ut.



Værslitt trebord.



Råte i bunn av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av over- og underliggende trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang.

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

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er råteskader i utvendig mønekryst.

Registrert eldre fuktskjolder i undertak.

Det er målt fukt i undertak som er i øvre sjikt på hva som regnes som tørt treverk.

Lofluku er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Råteskadet mønekryst må skiftes ut.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.

Det anbefales å montere en ny, tettere lofluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedre del.



Målt vektprosent på 13,8 %.



Råteskader i mønekruss.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983-1986.

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

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt.
Isolert og formpresset ytterdør til hall.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malte takessplater, malte plater og malte treullplater.

Overflater i 1. etg. fra 2004. Ny panel på vegg i hall m/trapp og parkett i 2.etg. fra 2007.
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.

Det er sprekker i gulvflis i hall.
Det er skrapemerker i parkettgulv på kjøkken.
Det er noe hulrom under parkett i gang, 2. etg. som fører til knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Sprekker i fliser.



Skrapemerker i parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

30 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.
23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 2.
55 mm gjennom hele, og 50 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra 5,7 cm ved dør...



...til 10,5 cm, 2 meter inn i soverom, som er høydeforskjell på 4,8 cm.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er montert peis i stue. Flislagt på gulv i front.

To piper av teglstein/leca med pusslag der kun pipe mot vest er i bruk.

Feierluke til pipe i vest på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn og feiing 02.04.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under badet i boligen.

Gulvet er av betong. Veggene har leca og 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.

Det er ukjent om det er blindkjeller/krypkjeller under det meste av boligen, eller om det er støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Bærestolper under bad går rett ned på grunn og det er målt høye fuktverdier i treverk.

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.

Bærestolper må sikres mot fukt.

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

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er på 88 cm. Åpninger i rekkverk på 11,5 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
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 går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2002.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser og malt trepanel på vegg. Trepanel i tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk og det er malt trepanel på vegg, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet og vegger er avgrenset med dusjkabinett, men vindu og trepanel i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu og trepanel i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Det er ikke membran i hele våtsonen. Dette fungerer så lenge det er montert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og hele dusjsone.

Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsone, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malt trepanel ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres fullstendig tettesjikt i våtsoner og utette rørgjennomføringer må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke tett rundt rørgjennomføringer.



Plastsluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører går på i bunn. Bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører bør justeres. Innredning bør påregnes behandling.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut med en nyere modell.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bjelkelag under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024. Frittstående kjøøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe fuktsveller på front under vaskekum, og liten avskalling av benkeplate. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.



Noe fuktsveller i topp av skapdør under vask.



Kjøkkenkran uten stoppfunksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har flislagt gulv. Det er fliser og malt trepanel på vegg. Malte takessplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Tilstandsrapport

Det er spalteventil i vinduskarm.
Sluk i gulv.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2002.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 2002.
Stakeluke i kjeller.

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

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 55 liters trykktank fra 2003, plassert i kjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stue, fra 2020. Sist service i 2024.
Vannbåren varme i de fleste gulv i 1. etg.
Peisovn i stue.
Panelovner.

Tilstandsrapport

Termostattyrtte varmekabler på bad/vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmpumper må påregnes regelmessig service, annenhvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, montert i 2023, plassert i kjeller.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme trolig i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av bad/vaskerom.

Samlestokk i kjeller.

Begrensede kontrollmuligheter.

Anlegget var ikke i bruk på befaringsstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Mangler fullstendig kursfortegnelse og merking av kurser.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er finnes samsvarserklæring på enkelte arbeider mellom 2018-2024 i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

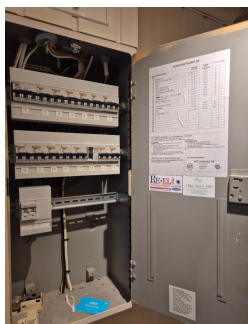
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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 Grunnet det mangler oversikt over kurs nr 12 i kursfortegnelsen, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig platon grunnmursplast utenfor inngangsparti, ellers ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Taknedløp er ført til opptykkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

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

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig pusset.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjellerdel.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker har ikke beveget/utvidet seg de siste årene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker bør tettes og grunnmur bør pusses.

Det anbefales å observere grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling i sprekkdannelser som kan kreve ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur i kjeller.



Sprekker i ringmur.

TG 2 Terrenghforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

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

Ukjent alder på utvendige vannrør.

Ifølge eier er utvendige avløpsrør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge opplysninger fylles tanken raskt og krever hyppigere tømming enn normalt, noe som kan tyde på begrenset kapasitet eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg.



Bygninger på eiendommen

Driftsbygning/garasje



Anvendelse

Driftsbygning/garasje

Byggeår

1880

Kommentar

Ifølge verditakst fra 2018.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende driftsbygning/garasje, fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon til uthus med uisolert reisverkkonstruksjon, garasje med uisolert bindingsverk på ringmur av Leca.
Garasjedel ble bygget i år 2000 og driftsbygning ble samtidig utvendig kledd med stående bordkledning.

Pulttakkonstruksjon med taktsoler av tre over garasje som er tekket med undertak av presenning og profilerte stålplater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler av tre til uthus med undertak av over- og underligger trebord. Utvendig tekket med profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Leddport av stål til garasje og uthus.
Stor malt panelt skyvedør av tre til uthus. samt panelt dobbel ytterdør til loft.
Trevinduer med 2-lags glass fra 1980.

Bygget bærer preg av elde og slitasje. Noe ufagmessig utførelse.
Mangler takfotbeslag.

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

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Omkledning av driftsbygg, samt bygget garasje i år 2000.
------	---------	--

Lagerbygg/verksted



Anvendelse

Lagerbygg/verksted

Byggeår

2007

Kommentar

Ifølge verditakst fra 2018.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er et stort lagerbygg på nedsiden av bolig, fundamentert på 30 cm armert betongplate på komprimerte masser og solid ringmur.

Bygget er oppført i stålkonstruksjon, tekket med profilerte stålplater på kaldtlager og isolerte "sandwich" elementer i varmlager. Innvendige delevegger i varmlager av bindingsverk, tekket med malte osb plater.

Takhøyde i verksted: 6,3 m

Flat takkonstruksjon til varmlager med 15 cm mineralull, tekket med membran og pulttak til kaldtlager, tekket med profilerte stålplater.

3 store foldedører med glassfelt og ståldør på vestsiden av bygg.

Leddport av stål mot sør til kaldtlager.

Foldedører til varmlager måler 3,89 m i bredden og 4,99 m i høyde.

Foldedør til kaldtlager måler 5,96 m i bredden og 4,80 m i høyde.

Leddport til kaldtlager måler 2,99 i bredden og 3,59 m i høyde.

Innlagt strøm, lys og kontaktpunkter og 3-fas kontaktpunkter.

Sikringsskap med 400 amp hovedsikring, jordfeilautomater og jordfeilkurser.

Det er vannbåren varme i hele gulv i varmlager på 318 m². med luft til vann pumpe. Samlestokk plassert på vegg nord i varmlager. Mitsubishi varmepumpe plassert i kaldtlager.

Varmtvannsbereder 198/120 liter fra 2003.

Oljeavskiller.

Vann fra eget borehull med meget stor kapasitet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske arbeidet, det mangler rekkverk på hems og håndløper på vegg i trapp.

Brakkerigg med 3 hybelbrakker på sørsiden av lagerbygg er ikke videre inspisert eller vurdert.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Tilbygget med kaldtlager og tak over brakker i 2014. Årstall ifølge tegninger.
------	-----------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

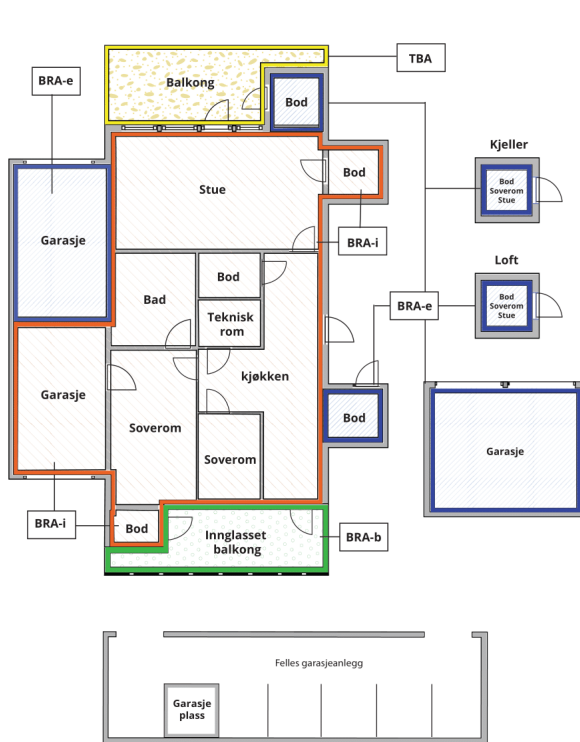
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	
2. etasje	73			73	
Kjeller					
SUM	151				
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Trapperom		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Soverom 3, Bod 2		
Kjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 5,3 m²
Toalettrom: 2,3 m²
Stue: 22,3 m²
Spisestue: 10,8 m²
Kjøkken: 11,3 m²
Hall m/trapp: 7,5 m²
Bad/vaskerom: 11,3 m²
Trapperom: 2,1 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 16,2 m²
Soverom 1: 13,7 m²
Soverom 2: 13,9 m²
Bod 1: 5,7 m²
Soverom 3: 14,2 m²
Bod 2: 5,5 m²

Kjeller med for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Mangler godkjente tegninger på boligen.

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

Kommentar: Service av varmepumpe i 2024.
Ny komfyr og platetopp i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		111		111	
Loft					
SUM		111			
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Garasje/lagring, Bod/vedbod	
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Lagerbygg/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		579		579	
Hems		88		88	
SUM		667			
SUM BRA	667				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Kaldt lager, Verksted 1/teknisk rom, Verksted 2	
Hems		Hems	

Kommentar

Hems i kaldlager er ikke målt da det ikke var fast tilgang til hems.
Område mot nordøst i kaldt lager med forstøtningsmur er ikke medregnet i areal.

Takhøyde i verksted: 6,3 m

Areal 1. etg. varmtlager: 318 m².
Areal hems/mesalin i varmtlager: 88 m²
Areal 1. etg. kaldt lager: 261 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Port til kaldt lager er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest.
Porter og inngangsdør til varmtlager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst.

Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Ifølge grunnkart kan det se ut som hjørne av kaldt lager mot vest stikker noe ut mot nabotomt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	12
Driftsbygning/garasje	0	111
Lagerbygg/verksted	0	667

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Roy Arne Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	244		0	6245.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyjordveien 140

Hjemmelshaver

Solheim Roy Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 400 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ikke tegninger for bolig eller uthus/garasje. Kun tegninger for lagerbygg er fremvist.	Finnes ikke		Nei
Megleropplysninger	25.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av tiltakene i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Eieropplysninger	25.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 innsiden 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV7365>

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