

Tilstandsrapport

📍 Idsevegen 232 C, 4102 IDSE

📖 STRAND kommune

gnr. 63, bnr. 86

Areal (BRA): Fritidsbolig 52 m², Anneks 14 m²



Befaringsdato: 15.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 20410-1106

Referansenummer: SW3104

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS



Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen
Uavhengig Takstingeniør
sturle@takseringas.no
471 56 767

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med byggeår fra 1947.

Boligen er i normalt god stand etter alder og har hatt flere oppgraderinger i nyere tid.

-Bad oppgradert i 2023.

-Gulvoverflater fra 2023.

-Terrasseplattning rundt annekts fra 2023.

-Oppgradert el. og vvs 2022/2023

Enkelte konstruksjoner av eldre dato må påregnes normalt vedlikehold og på sikt utskiftninger.

Før nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med takplater av ukjent materiale og metallplater (påbygg) Eldre dato.

Takrenner, beslag og nedløp er fra 2022 og eldre dato..

Trekonstruksjoner med tre kledning av varierende alder.

En side på hytte har kledning fra 2022 (TG1)

Resterende eldre dato.

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer med isolerglass og enkeltglass av eldre dato.

Ytterdører i tre av varierende alder.

Terrasseplattning med terrassebord i tre rundt annekts fra 2022.

Terrasseplattning med terrassebord i tre på hytten av eldre dato.

Utvendig trapp i betong/stein av eldre dato.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater fra 2022 (Gulv/vegger)

Det registreres ujevnheter i gulv på ca 14mm på kontrollerte punkter

Overflater av eldre dato.

2 Piper og ovn er av eldre dato.

Pipebeslag av eldre dato.

Krypkjeller med jordgulv.

Trapp i tre fra byggeåret.

Innvendig dører i tre og finer av eldre dato eks. dør til bad (TG1)

Varmekabel i gang og på bad.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	41	0	41
Loft	11	11	0
Sum	52	11	41

Annekts			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	14	12	2
Sum	14	12	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

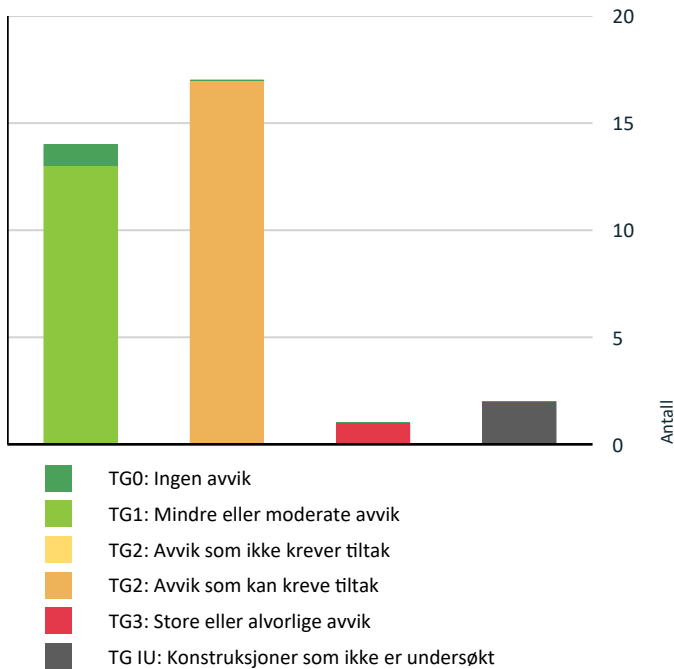
- Det foreligger ikke tegninger

Annekts

- Det foreligger ikke tegninger

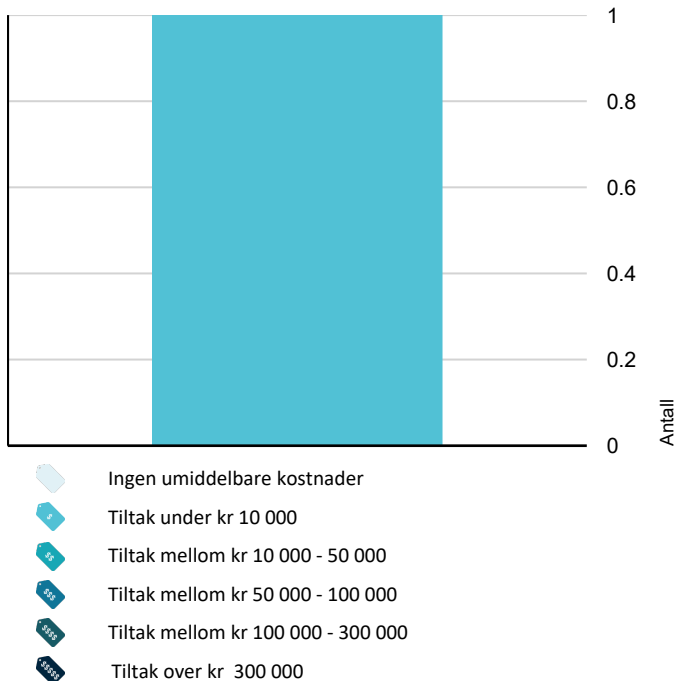
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Stigningsforhold, bredde og takhøyde er ikke godkjendt til rom for varig opphold.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Beslag i overgang påbygg og kvister er ikke godkjendt løsning iht tekniske forskrifter.

Bordtaksbeslag mangler enkelte steder.

Nedløp er ikke tilkoblet drenering.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Kledningen har høy alder og som normalt må regnes med på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

Enkelte kledningsbord har mindre råteskader.

Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen.
Ujevnheter som normalt iht alder.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
2 vinduer i spisestue er punktert.
Enkelte vinduer har mindre råteskader.
Enkelte vinduer sitter fast og kan ikke åpnes.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på utvendige dører har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Råteskader registreres.
Dører har slitasje på rammer, beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht alder,

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasseplattning har høy alder iht. levetidstabeller.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rift, merker, slitasje og knirk som normalt iht alder.
Ujevnheter som normalt iht alder.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Ovn har spriukk/riss.
Det registreres mindre rennemerker på pipe innvendig.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt fukt i bjelkelagskonstruksjon.
Dette er av normal art i denne type konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Innvendig dører har høy alder og slitasje ble observert.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Det mangler fuktsikring av grunnmur.

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

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnmur har kondensmerker, saltutslag, riss og sprikk. Dette er av normal karakter iht. alder.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Iht eiendomsverdi.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Tekket med takplater av ukjent materiale og metallplater (påbygg)

Eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, beslag og nedløp er fra 2022.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Nedløp og beslag - 2

! TG 2

Takrenner nedløp og beslag av eldre dato.

Beslag i overgang påbygg.

Pipebeslag.

Nedløp.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag i overgang påbygg og kvister er ikke godkjendt løsning iht tekniske forskrifter.

Bordtaksbeslag mangler enkelte steder.

Nedløp er ikke tilkoblet drenering.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskeren 700.320

Tiltak

- Tiltak:

Alle nedløp bør tilkobles overvann-avløp for å unngå unødvendig stor fuktbelastning på terreng og grunnmur.

Oppgraderinger av overnevnte forhold anbefales

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Trekonstruksjoner med tre kledning av varierende alder.
En side på hytte fra 2022 (TG1)
Resterende eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskeren 700.320

Kledningen har høy alder og som normalt må regnes med på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

Enkelte kledningsbord har mindre råteskader.

Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen.

Ujevnheter som normalt iht alder.

Tiltak

- Tiltak:

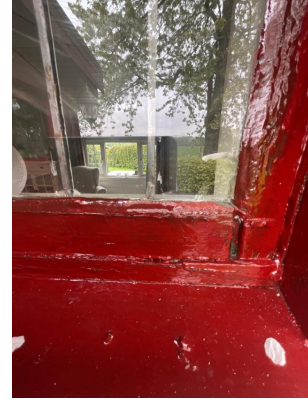
Ingen umiddelbare tiltak.

Jevnlig overvåking anbefales.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass og enkeltglass av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

2 vinduer i spisestue er punktert.

Enkelte vinduer har mindre råteskader.

Enkelte vinduer sitter fast og kan ikke åpnes.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/justeringer og på sikt utskiftninger anbefales.

Dører

TG 2

Ytterdører i tre av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på utvendige dører har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320.

Råteskader registreres.

Dører har slitasje på rammer, beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht alder,

Tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasseplattning med terrassebord i tre rundt anneks fra 2022.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Terrasseplattning med terrassebord i tre på hytten av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseplattning har høy alder iht. levetidstabeller.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbOppgraderinger etter ønske/behov.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp i betong/stein av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Oppgradering etter ønske/behov.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fra 2022 (Gulv/vegger)

Det registreres ujevnheter i gulv på ca 14mm på kontrollerte punkter

Overflater - 2

TG 2

Overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rift, merker, slitasje og knirk som normalt iht alder.

Ujevnheter som normalt iht alder.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

Pipe og ildsted

TG 2

2 Piper og ovn er av eldre dato.

Pipebeslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid er oversteget. Byggforskerien 700.320

Ovn har sprukket/riss.

Det registreres mindre rennemerker på pipe innvendig.

Tiltak

- Tiltak:

Pipebeslag anbefales utskiftet.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller med jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt fukt i bjelkelagskonstruksjon.

Dette er av normal art i denne type konstruksjoner.

Tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll over tilstand anbefales.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Trapp i tre fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper i trappeløpet.

Stigningsforhold, bredde og takhøyde er ikke godkjent til rom for varig opphold.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig dører i tre og finer av eldre dato eks. dør til bad (TG1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dører har høy alder og slitasje ble observert.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Oppgradering etter ønske/behov.

Andre innvendige forhold

TG IU

Varmekabel i gang og på bad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2023.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegg og malt himling.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk med metallrist.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på veg.

Dusj med glassdør.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet av eldre dato.
Oppvaskmaskin installert 2023 (TG1)
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.
Vannstopper og komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav.
Normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.
Oppgradering etter ønske/behov.

Avtrekk

TG 2

Det er ikke mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør/rør i rør system fra 2022, med tilkobling i krypkjeller.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilering via vinduer og klaffventiler.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe montert 2023

Varmtvannstank

TG 1

Bereder montert 2023, plassert i krypkjeller.
Bereder fast tilkobling med egen bryter iht tekniske forskrifter. (TG2)

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Siste oppdatering/modifiseringsarbeid Datert 2022-07-07/Ryger Elektro/Ordrenummer: 14136/Kundenummer: 13344
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ryger Elektro
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja oppgradering av sikringskapet/kabler i tillegg til ny modifiseringer fra Ryger Elektro (Strand Kommune) Se samværsærklæringen fra Ryger Elektro AS... signert 2022-07-07
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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 Nei, Ikke utover siste installerte samværsærklæring og Sluttkontroll/risikovurdering fra Ryger Elektro AS
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall

Tilstandsrapport

sikringer?

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

! TG 0

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

! TG 2

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggeforskserien 700.320

Det mangler fuktsikring av grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i betong/stein/mur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggeforskserien 700.320

Grunnmur har kondensmerker, saltutslag, riss og sprikk. Dette er av normal karakter iht. alder.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Terrengforhold

Bolig ligger i tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, med saltak, tekket med metallplater, takrenner og nedløp i plast.

Enkelte vinduer av nyere dato, kledning og innvendig laminat på gulv. (TG1)

Toalettrom og soverom er oppgradert i 2022.

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger iht alder og slitasje. (TG2)

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1 Etasje	41	0	41	Vindfang , Bad , Stue , Spisestue , Kjøkken		
Loft	11	11	0	Gang , 3 Soverom		
Sum	52	11	41			

Kommentar

Soverom på loft tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Iht egenerklæring tilstandsrapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom på loft har ikke godkjent rømningsvei.
Trapp til loft er ikke godkjent til rømningsvei.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. Etasje	14	12	2	Soverom , Toalettrom	Bod	
Sum	14	12	2			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

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
15.5.2023	Jan Sturle Andersen	Takstingeniør
	Dag Øyvind Meling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	63	86		0	531.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idsevegen 232 C

Hjemmelshaver

Meling Dag Øyvind

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 omsluttede 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/SW3104>

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