

Tilstandsrapport



Enebolig



Liverødveien 6, 3243 KODAL



SANDEFJORD kommune



gnr. 324, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 06.11.2023

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 21248-1257

Referansenummer: HV1055

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenter]
Går | 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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 2 plan og krypkjeller.
Boligen er opprinnelig bygget i rundt 1948, og har blitt påbygget og oppgradert med 2 nye bad, 2 kjøkken, vinduer, dører, elanlegg og overflater rundt 2003 ifølge eier.
Det er påbegynt fundament og grunnmur til dobbelgarasje på 56 m² med innredet loft.

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.
Det er fuktig miljø i krypkjeller og det bør monteres fuktsperre mot grunn.
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 inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2003.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2003.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Israfter er stedvis værslitt og beleggt løsner.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og 2003, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2003.
Yttervegg mot vest som er fra byggeår ble utført med 10 cm på hver side og isolert med tilsammen 20 cm mineralull ifølge eier.

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med 20 cm mineralull mot underliggende himling og 15 cm mineralull i skråtak. Det er 5 cm luftespalte fra loft og lufting gjennom gesimser, samt i lufterister i gavler.
Misfarget undertak på loft, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.

Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i stue.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i bad/vaskerom.

Overbygget inngangsparti på 3,9 m². Platting er av betong, tekket med fliser. Stående malt rekkverk på sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vegger har malte panelplater.
Tak har malt trepanel.

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

Gulver har laminat.

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

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene på tilbygg: Innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

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

Det er montert peisovn i stue.

Teglsteinspipe fra byggeår i 1. etg. og videre montert med lecablokker fra 2003 med pusslag. Sotluke på bad.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn 01.07.2014 og sist feiing 24.04.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

Under boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell.

Inngang luke i gulv på soverom.

Det er friskluftsventiler i vegger.

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

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

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Trapp har noe bruksslitasje i trinn. Ellers i god stand.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

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

Enkelte dører gikk i karm, men blir utbedret av eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble indikert noe fukt i dusjvegg ved befarings.

Det er ikke unormalt at det ligger noe vann mellom fliser og membran.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Stedvis tilnærmet flatt. Badet har 2 plastsluk og det er smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og innebygget varmtvannsbereder i skap.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Det er noe lite tilluft til bad og det anbefales å øke spalte i underkant av dørblad.

Fuktmåling er foretatt fra kjøkken i området ved sisterte uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er malte panelplater på vegg og malt panel i tak.

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk, 1:100.

Badet har 2 plastsluk og det er ifølge eier brukt banemembran på gulv med oppkant på vegger.

Det er plastet bak veggplater.

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

Det er avtrekk i tak.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Glassplate mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro og platetopp.

Frittstående kjøl/fryseskap med vann/isbiter og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Montert waterguard ved kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

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

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobberør i 1. etg. plastrør (rør i rør) i 2. etg. og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert på bad i 2. etg. Stoppekran plassert på bad i 1. etg.

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

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

Innvendig avløp er av plast.

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

Boligen har naturlig ventilasjon med 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 80 liters trykktank fra 2018, plassert i krypkjeller.

Det er montert ny pumpe i brønn i 2021.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på bad i 1. etg.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2005, plassert på bad i 2. etg.

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

Elektrisk anlegg ferdigstilt i 2006. Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 19 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Det ble drenert rundt boligen i 2003 ifølge eier. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplist.

Grunnmur oppført av eldre gråsteinsmur ved bad, betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

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

Tomten har asfaltert oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør er av plast fra 2001. Det er biovac renseanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2021.

Privat grunnboret brønn.

Boligen har en Biovac renseanlegg av glassfiber fra 2001.

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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fasade: Det er ikke tegnet inn soveromsvindu mot øst.

1. etg.:

Det er laget til kontor rom i del av kjøkkenet.

Det er tegnet inn stort soverom med inngang fra hall. I dagens bruk er det trapp opp til 2. etg. og noe mindre soverom.

2. etg.:

Rom i 2. etasje er innredet etter ny plantegning i samsvar med den gitte tillatelsens rammer.

Uthus / verksted

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

Det er tegnet inn dør i midten av bygg mot vest. I dagens bruk er det dør i hver ende av bygg.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

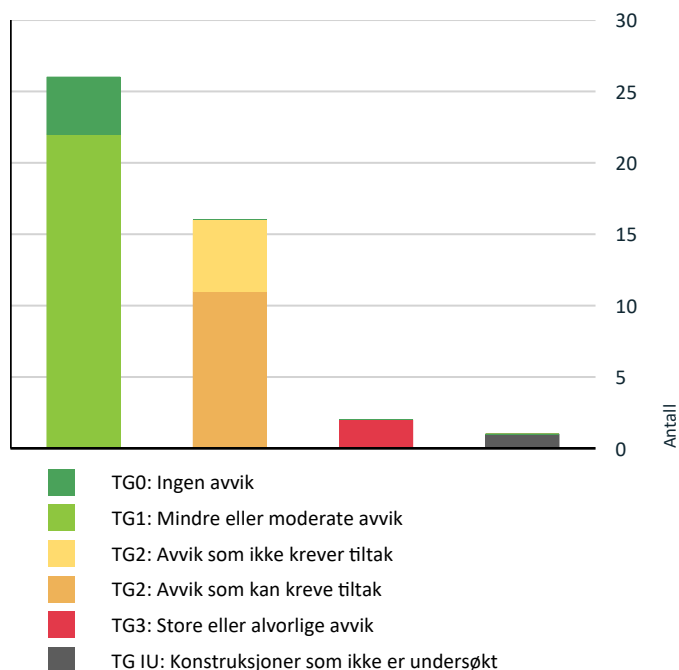
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

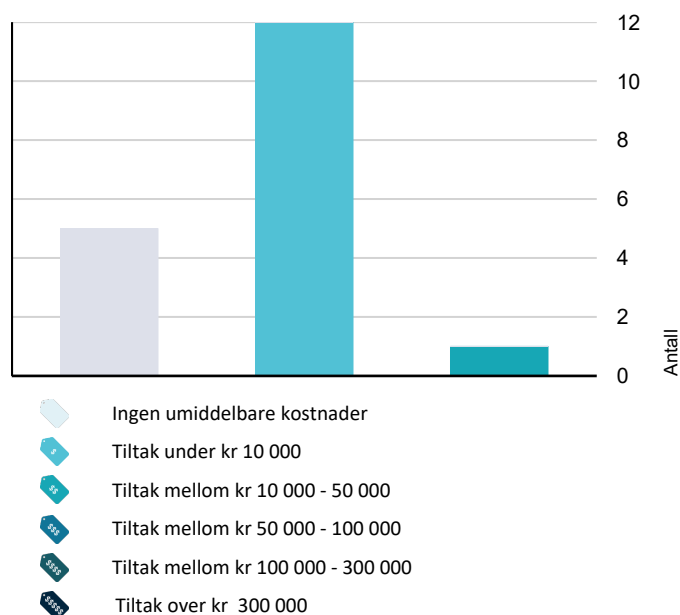
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har bodd i boligen i 21 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

! Våtrom > 2. etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Ca årstall.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boligen ble tilbygget hele hall m/trapp, soverom, kontor og kjøkken i 1. etg. og hele 2. etg. i 2003 ifølge eier.
2003	Modernisering	Nye overflater og bad fra 2003.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Taket er tekkt med dobbelkrummet betongstein fra 2003.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 20003.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Israfter er stedvis værslitt og belegg løsner.

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og 2003, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2003.
Yttervegg mot vest som er fra byggeår ble utforet med 10 cm på hver side og isolert med tilsammen 20 cm mineralull ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Kledning går helt ned til grunn i hjørne mot sør-øst.
Sprekk i kledningsbord over badevindu mot vest.

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.

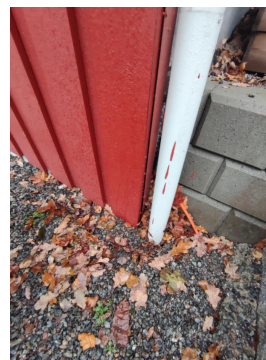
Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Det trengs noe terrengjustering i hjørne mot sør-øst for å øke avstand fra kledning til grus.

Sprukket kledningsbord bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kledning helt ned til grunn.



Ingen lusing/musebånd.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte takstoler i tre, tekkt med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.
Loftet er isolert med 20 cm mineralull mot underliggende himling og 15 cm mineralull i skråtak. Det er 5 cm luftespalte fra loft og lufting gjennom gesimser, samt i lufterister i gavler.
Misfarget undertak på loft, men ingen unormal fukt å måle ved befarig.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaksplater er misfarget. Dette kommer av at det var kraftig værromslag like etter loft var ferdigstilt i 2003. Det ble montert 4 ekstra ventiler i gavler og ikke hatt problemer i etterkant ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Misfarget undertaksplater.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.

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

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i stue.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i bad/vaskerom.

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

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti på 3,9 m². Platting er av betong, tekket med fliser. Stående malt rekkverk på sider.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gulver har laminat.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulvoverflater er slitte og stedvise fuktsveller i skjøter. Spesielt på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Overflater

Vegger har malte panelplater.

Tak har malt trepanel.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene på tilbygg: Innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

22 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i soverom mot vest i 1. etg.

25 mm gjennom hele stue.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

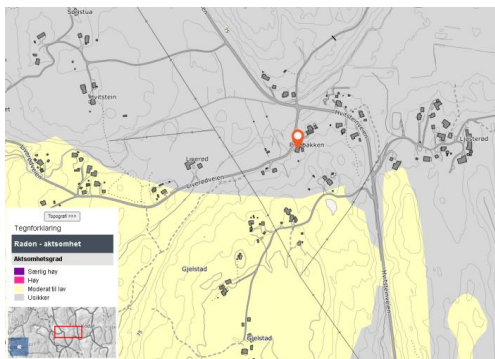
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår i 1. etg. og videre montert med lecablokker fra 2003 med pusslag.
Sotluke på bad.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilsyn 01.07.2014 og sist feiing 24.04.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

TG 2 Kryp Kjeller

Under boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell.
Inngang luke i gulv på soverom.
Det er friskluftsventiler i vegger.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel.
Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Ved befaring ble det registrert fuktig miljø i krypkjeller, men ingen synlige tegn til råte.
Det er ingen fuktsperre på bakken og det blir kondens mot himling. Det er målt høye fuktverdier i treverk enkelte steder grunnet kondens.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres flere friskluftsventiler. Evt. avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt høye fuktverdier i treverk mot vest.



Målt høye fuktverdier i treverk i område over vannpumpe.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Trapp har noe bruksslitasje i trinn. Ellers i god stand.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Enkelte dører gikk i karm, men blir utbedret av eier.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble indikert noe fukt i dusjvegg ved befaring. Det er ikke unormalt at det ligger noe vann mellom fliser og membran.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk. Stedvis tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluk og det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og innebygget varmtvannsbereider i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke synlig spalte i sisternekasse til veggtoalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sisterner, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Det er noe lite tilluft til bad og det anbefales å øke spalte i underkant av dørblad.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kjøkken i området ved sisterner uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2003.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstill: 2003

Kilde: Eier

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater på vegg og malt panel i tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overflater i våtsoner på vegg er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 m ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale, men avvik fungerer så lenge man bruker dusjkabinett/badekar og med varsom bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk, 1:100.

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluk og det er ifølge eier brukt banemembran på gulv med oppkant på vegger. Det er plastet bak veggplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overflater i våtsoner på vegg er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 m ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale, men avvik fungerer så lenge man bruker dusjkabinett/badekar og med varsom bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk under kabinett.



Sluk under badekar.

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke synlig spalte i systernekaske til veggtoalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget systerne, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

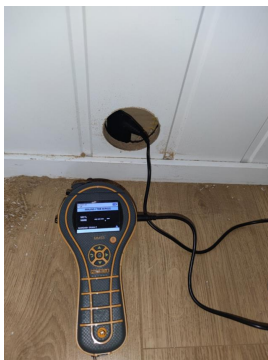
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETG. > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

Glassplate mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap med vann/isbiter og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Montert waterguard ved kjøleskap.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap.

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe sår på skapdør og noen merker etter fukt på topp av skapdør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sår på skapfront.

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige røropplegg består av kobberrør i 1. etg. plastrør (rør i rør) i 2. etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad i 2. etg. Stoppekran plassert på bad i 1. etg.

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

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

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

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

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2018, plassert i krypkjeller. Det er montert ny pumpe i brønn i 2021.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Veggmonterte panelovner. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2004, plassert på bad i 1. etg. Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2005, plassert på bad i 2. etg. Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereider i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereider i 1. etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Elektrisk anlegg ferdigstilt i 2006. Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 19 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A 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

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det er fremvist eltilsynsrapport fra skagerak energi med rettelser av avvik utført av sandefjord elektro fra 2016.**

Generell kommentar

Det er anbefalt på en generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte.
Dette for å synliggjøre faktisk tilstand i skjulte installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 Kjøpt nytt etter befarings.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Det ble drenert rundt boligen i 2003 ifølge eier.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

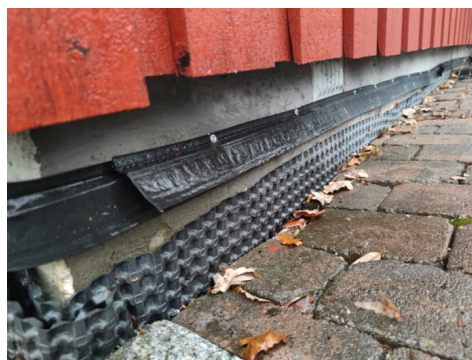
Fuksikringen mangler stedvis topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist. Platon går stedvis under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas noe terrengjustering og det må monteres topplist der det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Platon har glidd ned fra topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av eldre gråsteinsmur ved bad, betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2001.
Det er biovac renseanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2021.
Privat grunnboret brønn.

! TG 1 Septiktank

Boligen har en Biovac renseanlegg av glassfiber fra 2001.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus / verksted



Anvendelse

Uthus / verksted

Byggeår

1982

Kommentar

Ifølge tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende uthus/verksted på totalt 28 m². Egne innganger til bod og verksted.

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong.

Gulv i bod og verksted er tekket med laminat.

Vegger av tre/ bindingsverk, trolig isolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Innvendig kledd med malte plater i bod og trepanel i verksted.

Saltak, med plassbygde taksperrer, tekket med stålplater. Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Innvendig kledd med malte takess i bod og trepanel i verksted.

Luke til kryploth i tak fra verksted.

Enkel tredør til verksted.

Malt terrassedør med 2-lags glass til bod.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Generelt inntrykk TG 2.

Vedbod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel frittliggende vedbod på 8 m² er oppført på grunnmur av sparestein og pussede lecablokker. Innvendig gruset gulv. Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med stående tømmermannskledning. Pultak, med plassbygde takstoler, tekket med stålplater. Malt panelt tredør.

Råteskader i forkantbord.
Generelt inntrykk TG:2

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittliggende bod på 7 m² er plassert nord på gårdsplass, rett på asfalt. Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med stående tømmermannskledning og liggende kledningsbord i gavl. Enkel saltakkonstruksjon med forenklete undertaksplater, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein. Enkel boddør av tre.

Bygget bærer preg av elde og slitasje.
Det er skjevheter i vegg og takkonstruksjon.
Generelt inntrykk TG:3

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	91			91			91
2. etg.	74			74			74
SUM	165						165
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Stue , Bad/vaskerom , Kjøkken , Kontor		
2. etg.	Gang m/trapp, Soverom 1, Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod , Soverom 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 12,5 m²
Soverom 1: 6 m²
Soverom 2: 8,8 m²
Stue: 25 m²
Bad/vaskerom: 7,4 m²
Kjøkken: 18,7 m²
Kontor: 8,4 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 6,9 m²
Soverom 1: 8,7 m²
Stue/kjøkken: 26,5 m²
Bad/vaskerom: 9,3 m²
Bod: 1,7 m²
Soverom 3: 9,5 m²

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Bod innenfor bad i 2. etg. er regnet som bod (s-rom). Er laget som badstue, men har ikke montert ovn og er brukt som bod ifølge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fasade: Det er ikke tegnet inn soveromsvindu mot øst.

1. etg.:

Det er laget til kontor rom i del av kjøkkenet.

Det er tegnet inn stort soverom med inngang fra hall. I dagens bruk er det trapp opp til 2. etg. og noe mindre soverom.

2. etg.:

Rom i 2. etasje er innredet etter ny plantegning i samsvar med den gitte tillatelsens rammer.

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:

Uthus / verksted

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod , Verksted	

Kommentar

Bod: 9,9 m²

Verksted: 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn dør i midten av bygg mot vest. I dagens bruk er det dør i hver ende av bygg.

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:

Vedbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod	

Kommentar

Vedbod: 8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bod: 6,7 m²

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

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	163	2
Uthus / verksted	0	28
Vedbod	0	8
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Vegard Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	324	12		0	2278.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liverødveien 6

Hjemmelshaver

Olsen Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger stille og fredelig til på Hvitstein i Kodal. Her finner man landlig lykke hvor eiendommen formelig inviterer til hobbyer og adspredelser. Kjøreturen til Sandefjord sentrum tar bare ca. 15-20 min. hvor også jernbanestasjonen ligger.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.

Tilknytning vann

Privat.

Tilknytning avløp

Privat.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Stor, noe skrånende tomt som er opparbeidet med plen og asfaltert adkomstvei.
Beplantet med noe busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	06.11.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	06.11.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.11.2023	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Det er gitt tillatelse til oppføring av omsøkte tilbygg/påbygg 02.06.2004.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.04.2024	Det foreligger ferdigattest for innredning av 2. etg, datert 08.04.2024.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 areale 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

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV1055>

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