

Tilstandsrapport

📍 Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 80, bnr. 22

Areal (BRA): Enebolig 258 m²



Befaringsdato: 28.08.2023

Rapportdato: 30.08.2023

Oppdragsnr.: 21248-1226

Referansenummer: ZL6807

Autorisert foretak: Vestfold Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Vestfold[Takstsenter]

"Din Eiendomspartner"

Gyldig rapport
30.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

VESTFOLD TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på det Østlandet.

Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben.

Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig, landbruk eller 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. Vi legger stor vekt på å gjøre gode faglige vurderinger i henhold til faglige standarder. Takseringen skal være basert på grundige undersøkelser, noe som danner grunnlaget for nøyaktige rapporter av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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

Vestfold [Takstsenter]
"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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 med kjeller og hybel i 2. etg.
opprinnelig oppført i 1950.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med 2 nye bad, 2 nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringsskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann/avløpsrør, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

Taktekking er vurdert fra tak.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

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

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Det er kun registrert luftespalte bak kledning mot nord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underligger trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Løftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

W-takstoler i tre over tilbygg.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter til tak på

tilbygg mot nord.

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.

Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.

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

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert. Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007. PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.

Malt kjellerdør i tre.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018. Balkong på 5 m² (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.

Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m² (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.

Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.

Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens kjelleretasje.

Garasje 1 er på 27 m² (4,12 x 6,69)

Gulv og vegger av betong. Trebord i tak.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Leddport av stål med elektrisk portåpner. (eier har mistet nøkkel)

Garasje 2 er på 30,5 m² (4,08 x 7,46)

Gulv og vegger av betong. Gipset tak.

Vinduer av tre. Malt tredør.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Bod i bakkant på 8,7 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har flis og laminat.

Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.

Tak har malte/behandlede plater.

Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

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

Retningavvik er kontrollert.

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

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

Det er montert peisovn i stue.

Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn.

Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

Det er innvendige heltre dører.

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

VÅTROM

Bad hybel

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassvegg.

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.

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

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.

Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etg.

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnisje, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegger og badekar.

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.

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 glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsgang.

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsgang.

Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og plastrør.

Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.

Stoppekran plassert i kjeller.

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

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

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.

Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.

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

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser.

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

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	119	119	0
Kjeller	89	11	78
Hybel 1. etasje	5	5	0
Hybel 2. etasje	45	44	1
Sum	258	179	79

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.

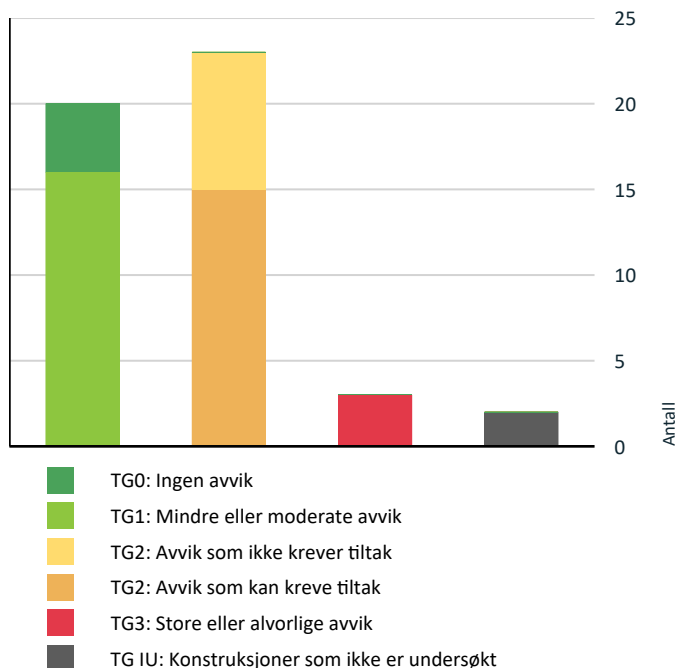
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.

Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

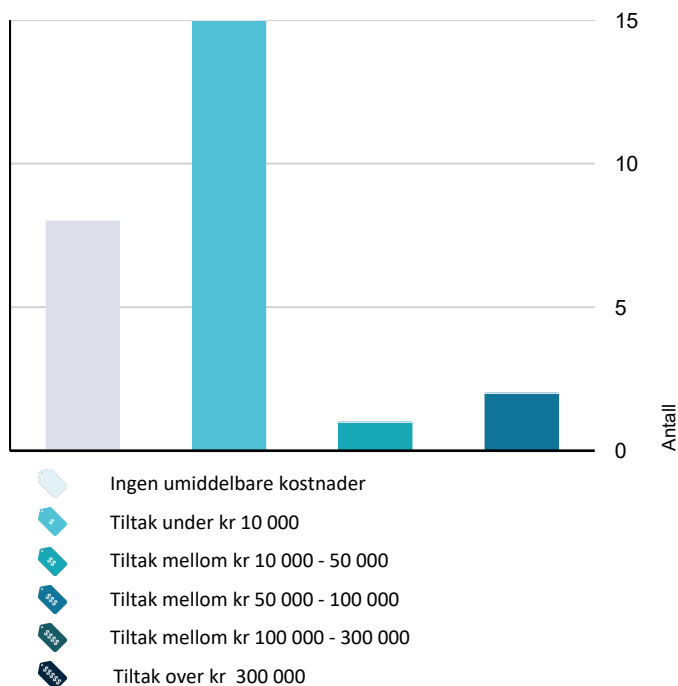
Sammendrag av boligens tilstand

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 siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse.

Mangler håndløper på vegg til inngangsparti.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til hybel mangler håndløper på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på en side. Det er store åpninger i rekkverk på en side og mellom trinn.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler inspeksjonsluke til loftet på tilbygg mot nord.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Er synlig fuktinnsig/lekkasje fra takvindu.

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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør til hybel går i karm/terskel.

Balkongdør til hybel mangler beslag i underkant.

Råteskader på kjellerdør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Bæresøyle til balkong går under terreng.

Stolpene er mest sannsynlig festet til søylesko som står for lavt. Dette vil resultere i råde og vesentlig forkortet levetid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på dør og vinduer har passert halvparten av forventet levetid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Liten skade på skapdør ved vaskekum.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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

Det er indikert fukt i vegg/gulv i kjeller, som tyder på sviktende drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

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

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

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

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

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.

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

Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i kjeller.

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre kobberør.

Antatt normal levetid for kobberør er 25-50 år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi, 2023

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Moderniserte overflater, vinduer, dører, bad og kjøkken i 2018/20.
1982	Tilbygg	Tilbygget mot nord med 2 nye soverom og garasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag - 2

TG 2

Takrenne, nedløp og beslag mot vest over soverom av plastbelagt/lakkert stål.
Israftbeslag på hele taket av eldre dato.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Det er kun registrert luftespalte bak kledning mot nord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underliggende trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

W-takstoler i tre over tilbygg.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter til tak på tilbygg mot nord.



Kun lufting mellom skjøter i kledning i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det mangler inspeksjonsluke til loftet på tilbygg mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må etableres en luke på en av gavli mot nord for inspeksjon og evt. slukking av brann på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - 2

! TG 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.
Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.



Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.
Er synlig fuktinnsig/lekkasje fra takvindu.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

! TG 1

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

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

Dører

! TG 2

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.
PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.
Malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til hybel går i karm/terskel.

Balkongdør til hybel mangler beslag i underkant.

Råteskader på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør til hybel trenger justering.

Det må monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel.

Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2

! TG 1

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkong på 5 m² (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m² (7,23 x 3,04) med utgang fra stue.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.
Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.



Bæresøyle går under terreng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Bæresøyle til balkong går under terreng.

Stolpene er mest sannsynlig festet til søylesko som står for lavt. Dette vil resultere i råte og vesentlig forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må foretas terrengjustering rundt bæresøyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

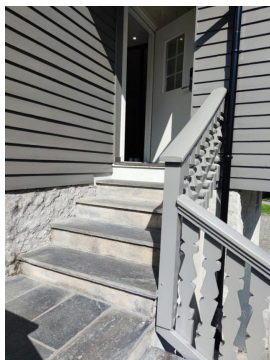
TG 3

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.
Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.



Naturstein/betongtrapp.



Betongtrapp med skifertrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse.
Mangler håndløper på vegg til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om montering av håndløper opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Boligen har 2 garasjer kjedet med boligens kjelleretasje.

Garasje 1 er på 27 m² (4,12 x 6,69)
Gulv og vegger av betong. Trebord i tak.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Leddport av stål med elektrisk portåpner. (eier har mistet nøkkel)

Garasje 2 er på 30,5 m² (4,08 x 7,46)
Gulv og vegger av betong. Gipset tak.
Vinduer av tre. Malt tredør.
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Bod i bakkant på 8,7 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på dør og vinduer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer og dør bør skiftes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulver har flis og laminat.
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på 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.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.
Det er registrert spor etter aktivitet fra borebiller i kjeller.

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.

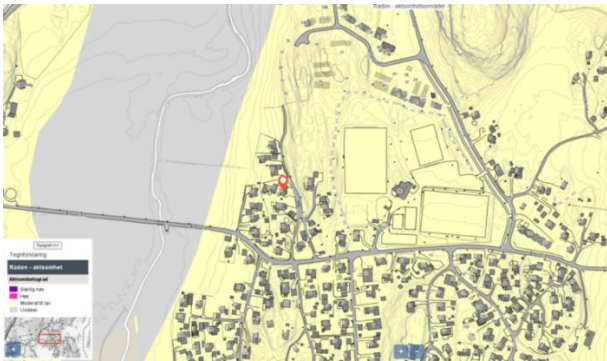
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Radon

! TG 2

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

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



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Det er montert peisovn i stue.
Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.



Sprekk i ildfast stein.



Rennemerker etter sotvann.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulv i kjeller av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

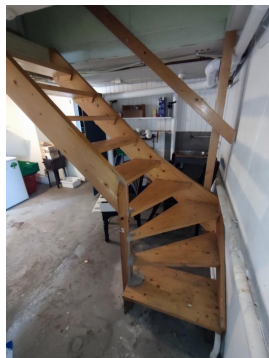
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige trapper

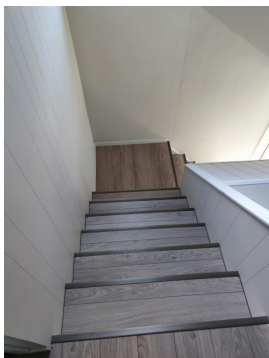
! TG 3

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.



Trapp til kjeller.



Trapp i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til hybel mangler håndløper på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på en side.

Det er store åpninger i rekkverk på en side og mellom trinn.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Det er innvendige heltre dører.

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

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett.
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.

Våtrommet fungerer med svakt fall, men krever varsom bruk.
Flis med bom bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisse med glassvegger og badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,2 % som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i kjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.

Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 iht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HYBEL 2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

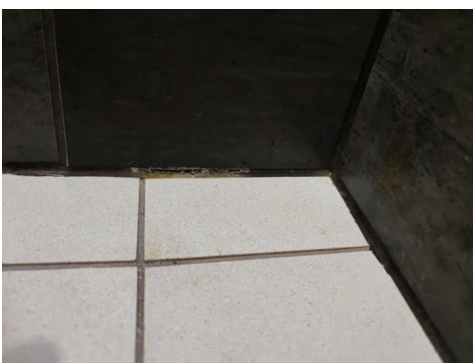
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.



Sprekk i gulvfuge mot vegg i dusj.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisse med glassvegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 7,3 % som er tørt tre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Liten skade på skapdør ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør er av kobber og plastrør.
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.
Stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre kobberrør.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG 1U

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.

Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser 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 oppdatert? (årstall)
2018 Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.
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?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Elektriker har utbedret kursfortegnelse og samsvarserklæring etter befaring.



Sikringsskap til hybel.

Tilstandsrapport



Sikringsskap til hovedbolig.

Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

! TG 2

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikert fukt i vegg/gulv i kjeller, som tyder på sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.



Sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur må tettes og observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	119	119	0	Entré , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	89	11	78	Vaskerom	Entré , Hall m/trapp , Bod 1, Bod 2, Bod 3
Hybel 1. etasje	5	5	0	Entré	
Hybel 2. etasje	45	44	1	Gang m/trapp, Bad , Soverom , Kjøkken , Stue	Kott
Sum	258	179	79		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 3,7 m²
Gang: 12,8 m²
Trapperom: 0,7 m²
Kjøkken: 13,5 m²
Stue: 30,5 m²
Soverom 1: 9,4 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Soverom 3: 18,1 m²
Bad: 9 m²

Areal 1. etg hybel.
Entré: 4,5 m²

Areal 2. etg. hybel.
Gang m/trapp: 6,4 m²
Bad: 2,8 m²
Soverom: 10 m²
Kjøkken: 10,9 m²
Stue: 11 m²
Kott er ikke målbart.

Kjeller:
Vaskerom: 10,6 m²
Garasje 1: 27 m² (s-rom)
Garasje 2 m/bod: 30,5 m² (s-rom)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.

Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.

Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Store oppgraderinger i boligen i 2018/20 med nye vinduer, dører, overflater, kjøkken, bad, innmat i sikringsskap.
Malt utvendig i 2023.

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
28.8.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Audrius Kurcikevicius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	80	22		0	1126.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årøveien 52

Hjemmelshaver

Kurcikevicius Audrius

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Belegningsstein i gårdsplass. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	28.08.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	28.08.2023	Fremvist på befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2023	Midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.05.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL6807>

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