

Tilstandsrapport



Enebolig



Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT



LARVIK kommune



gnr. 85, bnr. 31

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 21788-1018

Referansenummer: YC8518

Autorisert foretak: Honesta Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ronny Nelson

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig. Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verddivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet. Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. <https://www.honestatakst.no>



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen har ingen store overraskelser, valg av materialer og byggetidens standard og krav gir gitte tilstandsgrad på grunn av manglende tetsjikt /membran på vegger i våt sone. Alder og mangel på vedlikehold, sammen med vær slitasje gir satte tilstandsgrader. Det fungerer godt i dag, men det må forventes en oppgradering innen kort tid. Oppgradering av drenering og grunnmursplast, sammen med riktig terrengfall vil sikre kjeller for ytre påvirkninger.

Garasje trenger rehabilitering i tiden som kommer.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taket. Takteking består av betongstein sist fornyet i 1992-93.

Ved tilfeldig sjekk under takstein, besiktiges undertak av papp, sløyfer og lekter. Undertaket av papp og organiske materialer (treverk) holder god kvalitet etter alder.

Nedløp, renner og kilrennebeslag er av plastbelagt stål fra siste ombygging av boligen i 1992-93.

Boligen er satt opp under flere tidsperioder. Opprinnelig bolig er av laftet tømmer, lektet ut og kledd senest i 1992-93, med stående trepanel.

Tilbygg fra 1980-tallet og 1992-93 er av bindingsverk, som er isolert etter byggetidens standard med mineralull.

Taket er ett åstak av eldre sperrer fra ukjent byggeår, forsterket med nye åser og undertak av rupanel, ved siste ombygning av bolig. Taket er luftet via gesimskasse ved takutstikk.

Nyere takkonstruksjon av sperretak, opplagret på limtretrager i møne og yttervegger, er fra 1992-93. Undertak av rupanel. Luftet via blindloft og gesimskasse.

Vindu av tre med 2-lags glass.
Ytterdør i tre med profil og 2-lags glass.
Bi-ytterdør mot øst (kjøkken), er av tre 2-lags glass og malt/overflatebehandlet utside.
Tofløyet terrassedør av tre, med 2-lags glass.
Malt/overflatebehandlet utside.
Balkongdør i 2. etasje av tre med 2-lags glass.

Det er etablert en terrasse mot syd-vest over grunn. Deler av terrassen ligger fundamentert mot grunn, og en del er opplagret på søylepunkter.

Adkomst terrasse gjennom stue og sommerstue, eller via hage og trapp opp.
Takoverbygget repos for inngangsparti mot nord.

Takoverbygget balkong mot vest i 2. etg. med adkomst fra soverom. Balkongen ligger over boligens carport. Terrassegulv og rekkverk av tre.

Utvendig trapp av tre til terrassen.

Utestue/sommerstue:

Det er etablert en sommerstue mot syd i 2003, i tilknytning til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, flis i vindfang og kjøkken, belegg på toalettgulv.

Vegger: Malt panel på vegger, lutet eller ubehandlet. Det er flere typer panel som er benyttet. Synlige tømmervegger i TV-stue.

Himling: Panel i himling og falske dragere. Panelet er ubehandlet eller lutet.

2. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, parkett på soverom mot syd, laminatgulv på soverom mot nord. Boden har plater på gulv.

Vegger: Panel på vegger av forskjellige typer, som er malt, lutet eller ubehandlet.

Himling: Panel i himling ubehandlet eller lutet utførelse.

Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag, dimensjonert etter byggetidens standard.

Pipe sentralt i boligen er en eldre teglsteinspipe med sotluke i kjeller. Oppgradert utvendig over tak i 1992-93.

Ildsteder som er montert til pipen er en klebersteinsovn i mellomstue og grillgrue med innsats, på kjøkken.

Pipe for peis i TV-stue er en elementpipe fra 1993, tre sider er synlige. Pipen er synlig ute i carport, hvor tre sider vender ut. Sotluken er plassert ute i carport.

Plassbygget teglsteinspeis, med peisinnsats.

Pipene er forblendet med teglstein over tak, og er besiktiget fra tak.

Kjeller:

Gulv i kjeller er av overflatebehandlet betong. Vegg med pusset betong, himling med stubbeloft og synlig bjelkelag.

Det er ikke foretatt nivellering av kjellergulv mot grunn. Ett av rommene har fall til sluk.

Kjellerrommene med målbar høyde har to ventiler.

Potetkjeller med ukjent byggeår, har en påbygget krypkjeller (under kjøkken). Potetkjeller har lav romhøyde.

Innvendig trapp er en lukket tretrapp, som har en ukjent byggeår.

Innvendige dører er av fyllingsdører. Enkelte dører i 1. etasje er med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv. Flis på vegg i dusj og bak badekar. Lakkert panel i himling, punkter med Downlights. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter i furu. Integrert servant med to greps armatur for vann. Speilskap med lys. Utstyrt med mekanisk avtrekk og veggmontert toalett.

Det er foretatt fuktsøk, ingen indikasjoner på fukt.

Vaskerom

Belegg på gulv, lakkert panel på vegger og himling.

Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt fuktsøk, ingen indikasjoner på fukt.
Naturlig ventilering med ventil i vinduskarm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp med gass, kjøleskap med innlagt vann for kalde drikker, og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask.
Kjøkkenet har grill som er kull eller vedfyrt, avtrekk via pipe.
Kjøkken gulv har flis og elektrisk gulvvarme.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut, er funksjonstestet med papir og fungerte som normalt på befaringsdagen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum:
Plassbygget kjølerom i gang, god lagringsplass. Kjølerommet har granpanel på gulv, vegger og himling. Kjøleromsdøren fungerer godt.
Det er gjort ett fuktsøk under aggregat og foran dør inn til kjølerom, uten å finne unormale verdier for fukt.
Aggregatet er opplyst å være skiftet i 2003-04.

Toalett:
Belegg på gulv, med lekkasjevannssikring opp på veggene. Panel på vegger og himling, naturlig ventilasjon på yttervegg.
Varmekabler i gulv som oppvarmingskilde.

Innredning:
Servant med enhåndsbetjening for vann.

Frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er delvis oppgraderte til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Opprinnelig fra vannrør før 1992-93 er kobber.

Avløpsrør i boligen er av plast.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Varmepumpe plassert i stue 1. etg. er montert i 2013.

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulvet er av betong og har sluk.

Sentralstøvsuger hvor motor er plassert i kjeller. Utkast på yttervegg i grunnmur, carport. Sentralstøvsugeren er montert av tidligere eier.

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.
El-anlegget med automatsikringer.

Brannslukkere er eldre en 10 år og tilfredsstillende ikke kravene satt i NS 3600 for brannsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved dyrket mark/beiteområder at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og leirmasser.

Erfaringsmessig manglende drenering, på deler av grunnmur/ opprinnelig bygg, med ukjent oppførings tid.
Det var vanlig å drenere med drensrør når tilbygg fra 1983 og 92 ble oppført.

Grunnmuren er oppført over flere tiår, og det er utført etter vanlig praksis for byggedelens byggeår.
Opprinnelig bolig må antas å være fundamentert på fast grunn med løsmasser som puteunderlag.

Tilbygg fra 1983 og 92 var det vanlig å fundamenterer på løsmasser av kult og støpt dekke mot grunn.

Terrenget rundt boligen har fall fra øst mot vest, tomten er opparbeidet med planter, gress og striper med grus, som danner gårdsplassen mot nord og inne i carport.

Boligen har eget borrevann fra grunn.

Septiktanker/slamavskiller, med overløp til grøft ble oppgradert i 2015. Slamavskillerne 3. stk. er plassert på syd- vest side av boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

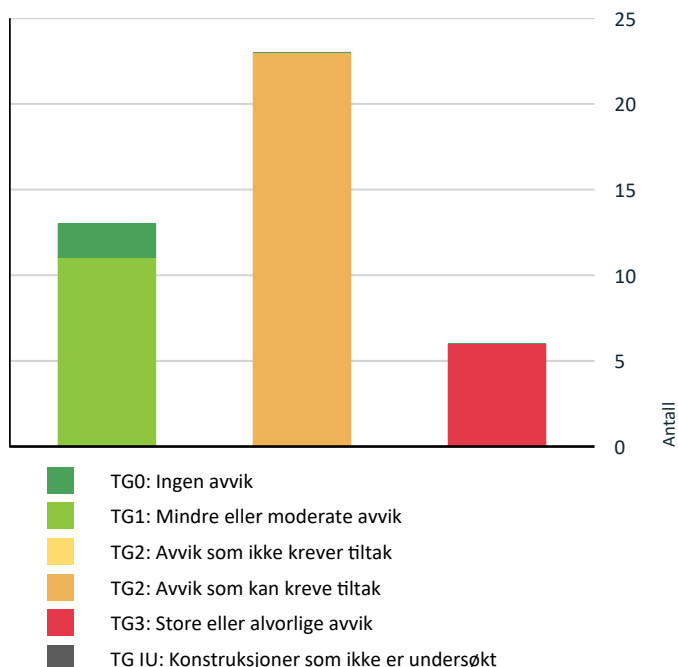
Enebolig

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

Innvendig romfordeling stemmer ikke med fremlagte tegninger fra 1992, ingen forandringer i henhold til primær rom.

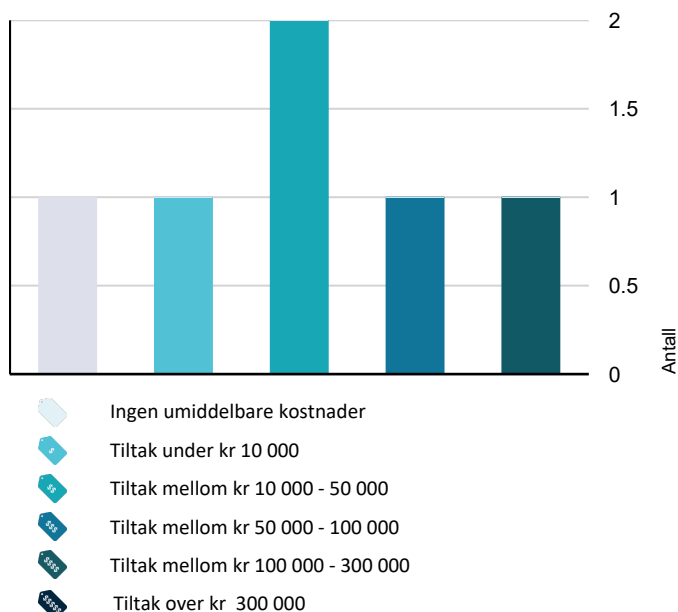
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følge Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på badetrommet/etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer sov. 2. etg.

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På soveromsvindu mot syd er et av vinduene sprukket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjelheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres enkelte skjevheter på søylepunkter under terrassen.

Det er ikke montert rekkverk. Balkongen og terrasser som ligger mer enn 50 cm. over terreng, skal sikres med rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Personsikkerheten er ikke ivarettatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, gir satte TG.

Membran/tettesjikt på gulv er av belegg. Det ble ikke målt fall til sluk. Lekkasjevann vil renne til sluk først når gulvet har oppnådd ett vannspeil. Gode opp kanter av membran/belegg ved dør.

Belegget er ført ned i sluk av plast, klemring er registrert.

Fliser på vegg i dusj og bak badekar, bærer preg av byggetidens standard.

Panel i våtsone og ingen membran løsning bak servant. Det mangler godkjent tettesjikt/mansjetter rundt gjennomføring i vegg ved servant etter dagens krav.

Det blir ikke registrert drenshull ved gulv som synliggjør eventuelt lekkasje fra toalettets sisterner. Annen godkjent løsning må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/belegg under dør 25 mm. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv holder ikke kravet på 25 mm. Tettesjikt mot vegger er på ca. 50 mm.

Gulvet fremstår som flatt, uten fall til sluk. Sluk av plast, belegget er ført ned i sluk og klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv på 25 mm.

Med bakgrunn i alder, gjeldende byggeforskrift og at det ikke foreligger dokumentasjon, settes angitt TG.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[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.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det ble registrert antydning til rust ved skjøteledd i takrenner, noe som kan forventes å utvikle seg over tid. Dette vil bli synlig ved at det blir lekkasje fra takrennene.

Kilrennebeslaget har flere steder mistet sitt plastbelegg, noe som vil øke faren for at beslaget vil ruste over tid.

Det mangler snøfanger over carport. Takvinkelen er over 27 grader og det er krav til montering av snøfangere hvor personer kan ferdes.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert dampsperre på varm side i loftsluken, det er ikke mulig å kontrollere tilstanden til dampspærren ved downlights. Erfaringsmessig var ikke tettesjiktet rundt ventiler og downlights tilstrekkelig god, sammenlignet med dagens utførelse.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved innsetningsdetaljer blir det observert litt lite klaring mellom det utvendige listverket og vannbrett. Dette kan i enkelte tilfeller føre til kapillært oppsug av vann. Noen vindu og lister spesielt mot nord har antydning til nedsatt fiberkvalitet i treverket, og begynnende råte.

Utvendig sprosper på soverom 2. etasje mot nord, må byttes. Det er registrert råte og brudd.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør fremstår noe slitt, med enkelte brusksskader i dørbladet. Antydning til noe skjevhet mellom dørblad og karm, men tetter fremdeles godt.

Bi-ytterdør har normal værslitasje, trenger noe justering og normalt vedlikehold. Døren står noe ubeskyttet for vær og vind fra øst.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti, balkong 2. etg.

[Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipa har en mindre skade.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjellerbodene har en "Kjeller lukt". Årsaken er i de fleste tilfeller mangel på luftsirkulasjon. Fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg, har sannsynligvis en årsak med forskjeller på inne og ute temperaturer, og nedsatt ventilering.

Kjellergulv fra disse byggetidene har ikke dampsperre og isolasjon mot grunn. Damptrykk fra grunn er en medvirkende årsak til at luftfuktigheten i kjeller blir høy.

Rom med krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering på hele krypkjelleren/potetkjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak som å legge tykk plast over grunn og installere flere ventiler i yttervegg.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 16,4 % til 14,6 % som indikerer at skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader vel kunne skje over tid.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp. Etter gjeldene regler i byggeforskriften skal trapper med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m, og fri høyde på minimum 2,0 m.



Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vanntrykk er testet ved å tappe i toalett og servant samtidig.

Vannrør i kjeller som går langs yttervegg og tak er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost.

- Det registreres steder med horisontale sprekker i grunnmur mot øst, noe som kan tyde på noe høyt jordtrykk.

- Det registreres vertikale/skrå-vertikale riss på innvendig vegg mot syd og vest, som kan være tegn til noe setninger i grunn.

- Noe fukt utslag i grunnmur i kjeller (se kommentar under "Rom under terreng").



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Spesielt utsatt er terrenget på øst side av boligen.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.

Det er varmekabel på toalett i 1. etasje, kjøkken, og på bad i 2. etg.

El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert til å være i god stand.

Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger mellom 1999 og 2013.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekk i flis ved siden av grill på kjøkkenet.

Begynnende bom på flis foran grill og dør inn til kjøkken.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".



Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på overflater.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved dør inne på kjøleroms side (foring og listverk).

Det registreres at det ligger papp direkte ned på gulvet i kjølerommet. Dette kan være uheldig, da rommet til tider kan ha noe luftfuktighet, og det vil etableres svertesopp mot gulvet under pappen. Dette på grunn av nedsatt ventilering/luftsirkulasjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.



Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Forventet levetid på aggregater til kjølerom er ca. 15-20 år. Service anbefales hvert andre år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Byggeåret på opprinnelig bolig er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på byggets fastsatte oppføring tid. Med bakgrunn i dette anvendes siste godkjente tegninger fra 1992 for total rehabilitering av bolig, som alder på bygningsmasser, standard og krav i byggeforskrift. (Kilde: Matrikkel, opplysninger fra kommunen og kartverket).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot vest med kjeller og en etasje.
1993	Tilbygg	Tilbygg kjøkken mot nord, andre etasje og tak med takform. Innvendig rehabilitering av eksisterende arealer.
2003	Tilbygg	Tilbygg mot sør, sommerstue.
2003	Modernisering	Kjøkken er renovert.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taket. Takteking består av betongstein sist fornyet i 1992-93.

Ved tilfeldig sjekk under takstein, besiktiges undertak av papp, sløyfer og lekter. Undertaket av papp og organiske materialene (treverk) holder god kvalitet etter alder.

Takteking og undertak er over 30 år.

Normal brukstid for takteking for tak med betong stein er 30-60 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

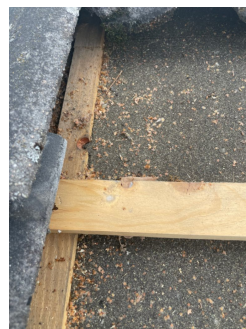
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Anbefaler jevnlig inspeksjon på kaldt loft spesielt ved gjennomføringer, det er her det først vil komme indikasjoner på om tilstand til utvendig tettesjikt holder tett.

Rengjøring av takflaten for mose, vil øke betong steinens levetid.



Lekter og sløyfer holder god kvalitet. Kontrollert ved ett tilfeldig sted.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og kilrennebeslag er av plastbelagt stål fra siste ombygging av boligen i 1992-93.

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det ble registrert antydning til rust ved skjøteledd i takrenner, noe som kan forventes å utvikle seg over tid. Dette vil bli synlig ved at det blir lekkasje fra takrennene.

Kilrennebeslaget har flere steder mistet sitt plastbelegg, noe som vil øke faren for at beslaget vil ruste over tid.

Det mangler snøfanger over carport.

Takvinkelen er over 27 grader og det er krav til montering av snøfangere hvor personer kan ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.



Veggkonstruksjon

Boligen er satt opp under flere tidsperioder. Opprinnelig bolig er av laftet tømmer, lektet ut og kledd senest i 1992-93 med stående trepanel. Tilbygg fra 1980-tallet og 1992-93 er av bindingsverk som er isolert etter byggetidens standard med mineralull.

Tømmervegger blir funnet igjen i stue mot syd, her bærer tykkelsen av ytterveggene preg av å ha en kjerne av laftet tømmer, før de er lektet ut innvendig

Tilstandsrapport

og utvendig i nyere tid, sist i 1992-93.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

For utvendige vegger som vender mot syd og vest er det helt normalt at blir værslett, og treverket kan sprekke noe opp.

Det er foretatt tiltak på enkelte vegger/steder, for å tette huller som mus kan komme inn.



Noe sprekker og værslett kledning er helt normalt etter 33 år.



Musetetting er gjort som tiltak enkelte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er ett åstak av eldre sperrer fra ukjent byggeår, forsterket med nye åser og undertak av rupanel, ved siste ombygning av bolig. Lufting av taket blir registrert med spalte på ca. 50 mm. ut til gesimskasse ved takutstikk.

Nyere takkonstruksjon av sperretak, opplagret på limtretrager i møne og yttervegger er fra 1992. Undertak av rupanel. Luftet via blindloft (adkomst via balkong i 2. etg.) og gesimskasse ved takutstikk, med spalte på ca. 50 mm.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert dampsperre på varm side i loftsluken, det er ikke mulig å kontrollere tilstanden til dampspennen ved downlights. Erfaringsmessig var ikke tettesjiktet rundt ventiler og downlights tilstrekkelig god, sammenlignet med dagens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Aktiviteten til mus på kaldtloft ser ut til å være liten, men det oppfordres til å kontrollere tilstanden ytterligere spesielt fra tidlig høst og vinter. Tiltak kan bli nødvendig.

Tilstandsrapport



Lufte spalte ca. 50 mm.



Gjennomføring i tak ved pipe. Ikke målt fuktighet på befaringsdagen.

Vinduer

Vindu av tre med 2-lags glass, ubehandlet innside og overflatebehandlet utside.

Vinduene er satt inn i 1992-93.

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

Toppsving hengslet i 1. etasje

Vinduene mot øst i 2. etasje er topphengslet.

Kjellervindu fra ca. 1983 med koblet glass

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

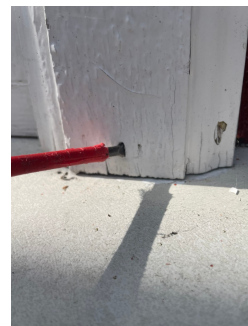
Ved innsetningsdetaljer blir det observert litt lite klaring mellom det utvendige listverket og vannbrett. Dette kan i enkelte tilfeller føre til kapillært oppsug av vann. Noen vindu og lister spesielt mot nord har antydning til nedsatt fiberkvalitet i treverket, og begynnende råte.

Utvendig sprosper på soverom 2. etasje mot nord, må byttes. Det er registrert råte og brudd.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vinduer sov. 2. etg.

Vinduer av 2-lags glass.

Side hengslet på soverom mot syd 2. etasje.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På soveromsvindu mot syd er et av vinduene sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene må påberegnes normalt vedlikehold med vask og overflatebehandling, steder som er spesielt utsatt er karm ned mot vannbrett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glasset i vinduet er sprekt og bør skiftes ut.

Dører

Inngangsdør i tre med profil og 2-lags glass.

Bi-inngangsdør mot øst (kjøkken) er av tre 2-lags glass og malt/overflatebehandlet utside. Det er ettermontert pleksiglass/folie over glasset for å hindre innsyn.

Tofløyet terrassedør av tre, med 2-lags glass. Malt/overflatebehandlet utside. Terrassedørene har 2-lags glass.

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

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fremstår noe slitt, med enkelte brusksskader i dørbladet. Antydning til noe skjevheter mellom dørblad og karm, men tetter fremdeles godt.

Bi-ytterdør har normal værslitasje, trenger noe justering og normalt vedlikehold. Døren står noe ubeskyttet for vær og vind fra øst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene har bruksslitasje og er noe værslitte. De trenger normalt vedlikehold som smøring av hengsler, vask, overflatebehandling og små justeringer.



Inngangsdør.

TG 1 Dører balkong 2. etg

Balkongdør av tre med 2-lags glass. Døren er inntrukket/takoverbygget og står lite utsatt for vær og vind.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balkongdør i 2. etg. står beskyttet under takoverbygg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot syd-vest over grunn. Deler av terrassen ligger fundamentert mot grunn og en del er opplagret på søylepunkter. Adkomst terrasse gjennom stue og sommerstue, eller via hage og trapp opp.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres enkelte skjevheter på søylepunkter under terrassen.

Det er ikke montert rekkverk. Balkongen og terrasser som ligger mer enn 50 cm. over terreng, skal sikres med rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må påberegnes for å rette opp søyle punkt.

Rekkverk på terrasse og trapp må monteres for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat:

Utbedring av overnevnte forhold opp til dagens krav i byggeforskriften, vil variere på hvilke løsninger som blir valgt/ønsket. Estimater er ikke ett tilbud og må ikke sammenlignes med et pristilbud fra en profesjonell utførende.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkeverk



Noe skjevheter i søylepunkter ble registrert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti, balkong 2. etg.

Takoverbygget repos for inngangsparti mot nord, trapp ned til grunn oppført ved siste ombygning av boligen i 1992-93. Rekkeverk oppført etter byggetidens krav.

Repos er opplagret på søylepunkter i front, drager og mot yttervegg.

Takoverbygget balkong mot vest i 2. etg. med adkomst fra soverom. Balkongen ligger over boligens carport. Terrassegulv av tre. Rekkeverk oppført etter byggeforskrift, ved byggeår.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

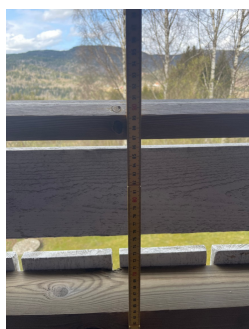
Vurdering av avvik:

- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påberegnes noe normalt vedlikehold av organiske materialer som er værslitt, kan bli behov for lokale utskiftninger (blant annet terrassegulv).



Rekkeverkshøyde på balkong 2. etg.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkeverk.

Personsikkerheten er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkeverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat:

Estimerte kostnader må ses i sammenheng med manglende rekkeverk på terrasse (se beskrivelse "Balkonger, terrasser og rom under balkonger").

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk vil gi økt person sikkerhet for barn og eldre personer.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utestue/sommerstue:

Det er etablert en sommerstue mot syd i 2003, i tilknytning til terrasse.

Innvendig gulv har belegg.

Innvendig vegger av panel, og åpen bindingsverksvegger som vender ut.

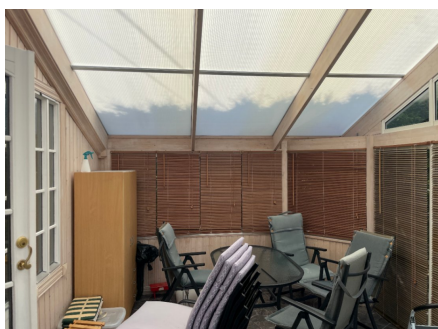
Vegger av glass og treverk, to store skyvedører av aluminium. Ytterveggene er ikke isolerte.

Søylepunkter og ramme for takverk av limtre.

Taket er av lys hardplast, utvendig ramme av aluminium. Snø skal i teorien skli ned ganske lett. Rekvirent forteller at han har pleid å dra snøen ned, ved store nedbørsmengder.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sommerstue.



Sommerstue og terrasse mot grunn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

1.etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, flis i vindfang og kjøkken, belegg på toalettgulv.

Vegger: Malt panel på vegger, lutet eller ubehandlet. Det er flere typer panel som er benyttet. Synlige tømmervegger i TV-stue.

Himling: Panel i himling og falske dragere. Panelet er ubehandlet eller lutet.

2. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, parkett på soverom mot syd, laminatgulv på soverom mot nord. Boden har plater på gulv.

Vegger: Panel på vegger av forskjellige typer, som er malt, lutet eller ubehandlet.

Himling: Panel i himling ubehandlet eller lutet utførelse.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er oppgradert i takt med utvidelser/ombygninger gjennom hele boligens levetid.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene på bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av stue, TV-stue, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter.

2. etg.

Ved enkel nivellering av trapperom, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

1 TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart "Usikkert" forekomster av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe sentralt i boligen er en eldre teglsteinspipe med sotluke i kjeller. Oppgradert utvendig over tak i 1992-93.

Ildsteder som er montert til pipen er en klebersteinsovn i mellomstue, og grillgrue på kjøkken med innsats.

Pipe for peis i TV-stue er en elementpipe fra 1992, tre sider er synlige. Pipen er synlig ute i carport, hvor tre sider vender ut. Pipens utside er ikke pusset.

Sotluken er plassert ute i carport.

Plassbygget teglsteinspeis, med peisinnsetts.

Pipene er forblendet med teglstein over tak, og er besiktiget fra tak. Ingen avvik ble registrert, men det kan forventes at fuger og stein bør etterses i tiden som kommer. Pipene har beslag av blikk og bly, som begynner å være noe værslitt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har en mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipa må pusses/behandles.

Pipe og beslag bør kontrolleres. Det registreres slitasje mellom blikk og bly, som danner tettesjikt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

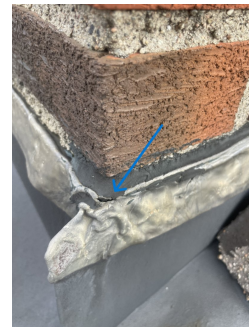
Dekkestein av skifer mellom tegl og røykrør, bør erstattes med ny.

Siste rapport fra Brann- og feiervesenet etter feiing eller brannkontroll, er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport



Peis i TV stue.



Sprekker i overgang bly og blikk bør tettes.



Dekkplate av skifer mellom røykrør og tegelsteinsforblending har sprekker og avskaling.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av overflatebehandlet betong. Vegg med pusset betong, himling med stubbeloft og synlig bjelkelag.

Det er ikke foretatt nivellering av kjellergulv mot grunn. Ett av rommene har fall til sluk.

Yttervegger har tegn til kalkutslag og derav avskaling av overflatebehandling, noe fuktskjolder i overgang gulv og vegg i begge hjørner som vender mot vest.

Kjellerrommene med målbar høyde har to ventiler, disse må brukes aktivt for å få sirkulasjon i rommene og redusere kjellerens luftfuktighet.

Potetkjeller med ukjent byggeår, har en påbygget krypkjeller (under kjøkken), med byggeår 1992. Den har lav høyde, og kan ikke kontrolleres helt ut til yttervegg.

Himlingen består av stubbeloftsplater festet med utenpåliggende sløyfer/klemlekter.

Det er foretatt fuktmåling.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgs rapport og andre tilgjengelige dokumenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Kjellerbodene har en "Kjeller lukt". Årsaken er i de fleste tilfeller mangel på luftsirkulasjon.

Fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg, har sannsynligvis en årsak med forskjeller på inne og ute temperaturer, og nedsatt ventilering.

Kjellergulv fra disse byggetidene har ikke dampsperre og isolasjon mot grunn. Damptrykk fra grunn er en medvirkende årsak til at luftfuktigheten i kjeller blir høy.

Rom med krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering på hele krypkjelleren/potetkjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak som å legge tykk plast over grunn og installere flere ventiler i yttervegg.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.

Målt verdi i konstruksjonen er 16,4 % til 14,6 % som indikerer at skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader vel kunne skje over tid.

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.

Alternativ til tiltak er å dekke grunn i krypkjeller med dampsperre, og etablere flere ventiler i yttervegg. Dette for å forhindre grunnvarme og fuktig luft å trenge opp i bjelkelag og stubbeloft.

Flere ventiler vil sikre bedre gjennomlufting av krypkjeller og kjellerrommene.



I krypkjeller blir det målt verdier rundt 15%



Fuktmerker på yttervegg ned mot gulv



Vegg ved kjellertrapp.

Innvendige trapper

Innvendig trapp er en lukket tretrapp som har en ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Etter gjeldene regler i byggeforskriften skal trapper med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m, og fri høyde på minimum 2,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det synes ikke økonomisk fornuftig/mulig å utbedre trappens utforming, men det vil ha betydning for bruken av trappen med hensyn til komfort/sikkerhet.



Trapp opp til 2. etg.

Innvendige trapper - til kjeller

Plassbygget ubehandlet, åpen tretrapp fra 1983.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Med hensyn til sikkerhet bør trappen utbedres.



Trappen ned til kjeller har mangler som bør utbedres.

Innvendige dører

Innvendige dører er av fyllingsdører. Enkelte dører i 1. etasje er med glass.

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

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fyllingsdør inn til toalett og dør ut til vindfang har glass, begge i heltre furu.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulv. Flis på vegg i dusj og bak badekar. Lakkert panel i himling, punkter med Downlights. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter i furu. Integrert servant med to greps armatur for vann. Speilskap med lys. Utstyrt med mekanisk avtrekk og veggmontert toalett.

Normal brukstid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, gir satte TG.

Membran/tettesjikt på gulv er av belegg. Det ble ikke målt fall til sluk. Lekkasjevann vil renne til sluk først når gulvet har oppnådd ett vannspeil. Gode opp kanter av membran/belegg ved dør.

Belegget er ført ned i sluk av plast, klemring er registrert.

Fliser på vegg i dusj og bak badekar, bærer preg av byggetidens standard.

Panel i våtsone og ingen membran løsning bak servant. Det mangler godkjent tettesjikt/mansjetter rundt gjennomføring i vegg ved servant etter dagens krav.

Det blir ikke registrert drenshull ved gulv som synliggjør eventuelt lekkasje fra toalettets sistene. Annen godkjent løsning må dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å sette inn dusjkabinett med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.

Kostnadsberegning:

Kostnadsberegningene er et estimat for oppgradering av baderommet til dagens standard og krav i Bygge forskriften. Estimaten må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på vaskerom til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Belegg på gulv, lakkert panel på vegger og himling.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering med ventil i vinduskarm. Det er ikke etablert spalte under dør inn til vaskerom, noe som reduserer luftsirkulasjonen dersom døren til resterende rom er lukket.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/belegg under dør 25 mm. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv holder ikke kravet på 25 mm. Tettesjikt mot vegger er på ca. 50 mm.

Gulvet fremstår som flatt, uten fall til sluk. Sluk av plast, belegget er ført ned i sluk og klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv på 25 mm.

Med bakgrunn i alder, gjeldende byggeforskrift og at det ikke foreligger dokumentasjon, settes angitt TG.

Konsekvens/tiltak

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

Ved bruk av vaskerom, vær klar over at det ikke er membran på vegger i våtsone (bak utslagskum).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



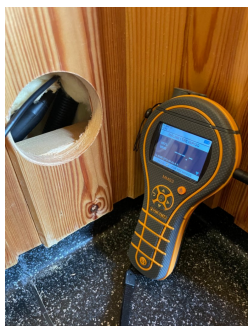
2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp med gass, kjøleskap med innlagt vann for kalde drikker, og oppvaskmaskin.

Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask.

Kjøkkenet har grill som er kull eller vedfyr, avtrekk via pipe.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, eller fra vann tilførsel til oppvaskkum.

Kjøkken gulv har flis, det registreres spekk og noe hul lyd, på flis ved grill, dette kan utvikles til "Bom" over tid (Bom er når flis løsner fra underlaget). Fuger er tette og hele uten riss og sprekker. En flis bør byttes.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Spekk i flis ved siden av grill på kjøkkenet. Begynnende bom på flis foran grill og dør inn til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

En flis med spekk anbefales å byttes, slik at vann ikke trekker ned under flis, og øker faren for at flere gulv flis vil løsne.

Tilstandsrapport



Vedfyrte grill på kjøkken. Komfyr med gass

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut, er funksjonstestet med papir og fungerte som normalt på befaringsdagen. Styring av viften kan gjøres når takbelysning er skrudd på. Avstand mellom gasskomfyr og avtrekks-hette er over minstekrav på 65 cm (kilde NS 3600).

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, med lekasjevann sikring opp på veggene. Panel på vegger og himling, naturlig ventilasjon på yttervegg. Varmekabler i gulv som oppvarmingskilde.

Innredning:

Servant med enhåndsbetjening for vann.

Frittstående toalett.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Servant toalett.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygget kjølerom i gang, god lagringsplass. Kjølerommet har gran panel på gulv, vegger og himling. Kjøleromsdøren fungerer godt uten synlige lekkasjepunkter.

Det er gjort ett fuktsøk under aggregat og foran dør inn til kjølerom, uten å finne unormale verdier for fukt.

Aggregatet er opplyst å være skiftet i 2003-04.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved dør inne på kjøleroms side (foring og listverk).

Det registreres at det ligger papp direkte ned på gulvet i kjølerommet. Dette kan være uheldig, da rommet til tider kan ha noe luftfuktighet, og det vil etableres svertesopp mot gulvet under pappen. Dette på grunn av nedsatt ventilering/luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være luftsirkulasjon mellom varer som plasseres mot organiske materialer.

Gjenstående håndverksarbeid bør fullføres rundt dør inne på kjøle rom.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregatet fungerer normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Forventet levetid på aggregater til kjølerom er ca. 15-20 år. Service anbefales hvert andre år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold på kjøleaggregat.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er delvis oppgraderte til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Boligen er opprinnelig oppført med kobberrør.

Deler av installasjonene som går til blant annet kjøkken og bad 2. etg er nå av rør i rør (1992). Samlestokk for rør i rør er i trappenedgang til kjeller.

Det er ikke etablert fordelerskap.

Toalettet har vanntilførsel av kobber, som er synlig i rommet (utenpåliggende).

Stoppekran er funksjonstestet, plassert i kjeller, fungerer som tiltenkt.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Rekvirent informerer om at det var en vannlekkasje på kjøkken i 2024. Vannrør er byttet og utbedret, gjennom bruk av hjemmels takers forsikringsselskap.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vanntrykk er testet ved å tappe i toalett og servant samtidig.

Vannrør i kjeller som går langs yttervegg og tak er uisolerte å kan være utsatt for kondens og frost.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Trykkfall har sannsynlig en sammenheng med trykktank i kjeller (ny 2013). Den produserer trykk på vannet som kommer fra privat grunnvann (borre vann). Installert nytt i 2013.

Vannrør i kobber som er uisolerte mot yttervegg og tak kan bli utsatt for kondensering og frost. Det anbefales at disse rørene blir isolert.

Tilstandsrapport



Trykktank i kjeller, installer ca. 2015

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er oppgradert i takt med boligens utvidelse og rehabiliterings historikk.

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Historisk dokumentasjon, tegninger, etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe plassert i stue 1. etg. Varmepumpen har oppnådd en alder på 12 år.
Det er ikke lagt frem dokumentasjon for når siste service ble utført.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulvet er av betong og har sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger hvor motor er plassert i kjeller. Utkast på yttervegg i grunnmur, carport. Sentralstøvsugeren er montert av tidligere eier. Rekvirent forteller at sentralstøvsugeren ikke er brukt, etter siste eierskifte. Sentralstøvsugeren fremstår som ny og er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger.

TG 2 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 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.

Tilstandsrapport

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.

Det er varmekabel på toalett i 1. etasje, kjøkken, og på bad i 2. etg.

El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert til å være i god stand.

Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger mellom 1999 og 2013.

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.

2013 Byttet inntaks kabel og sikringsskap.

Byttet spotter på bad - sov til ledd.

Ny kurs til varmepumpe.

Sjekk av feil i garasje.

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 ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det mangler dokumentasjon på tiltak utført mellom 1999 og 2013.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget unntatt sikringsskap og dokumentert vedlikehold fra 2013. Dokumentasjon fra 1999 frem til 2013 er mangelfull, og det anbefales en el-kontroll av tilstanden på resterende anlegg.



TG 3 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.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

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?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skum slukker i 1. og 2. etg. Alder over 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved dyrket mark/beiteområder at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og leirmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På 1900-tallet eller tidligere (oppførings tidspunktet for deler av bygget), var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene eller grovstøpte vegger.

Plast under gulv mot grunn var ikke vanlig før på 1980-tallet, og påkrevd mot slutten av 1980-tallet.

Bruk av grunnmursplast ble mer vanlig fra begynnelsen av 1970-tallet.

Deler av boligen er uten grunnmursplast. Tilbygg fra 1983 har grunnmursplast mot nord. Ikke lokalisert grunnmursplast mot syd og vest mot carport. Tilbygg fra 1992-93. har grunnmursplast på øst og nord side.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

Dreneringen bør ses i sammenheng med forholdene i krypkjeller og kjeller.

Konklusjon:

Erfaringsmessig manglende drenering, på deler av grunnmur/ opprinnelig bygg, med ukjent oppførings tid.

Det var vanlig å drenere med drensør når tilbygg fra 1983 og 92 ble oppført.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Historisk dokumentasjon, tegninger, etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det bør gjøres lokale tiltak.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering og grunnmursplast, anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført over flere tiår, og det er utført etter vanlig praksis for byggedelens byggeår. Opprinnelig bolig må antas å være fundamentert på fast grunn med løsmasser som puteunderlag.

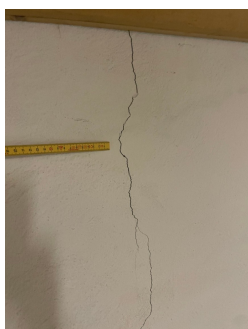
Tilbygg fra 1983 og 92 var det vanlig å fundamenterer på løsmasser av kult og støpt dekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Det registreres steder med horisontale sprekker i grunnmur mot øst, noe som kan tyde på noe høyt jordtrykk.
- Det registreres vertikale/skrå-vertikale riss på innvendig vegg mot syd og vest, som kan være tegn til noe setninger i grunn.
- Noe fukt utslag i grunnmur i kjeller (se kommentar under "Rom under terreng").

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Andre tiltak:
 - Sprekker i mur bør pusses igjen.
- Ved gjenpussing vil det være mulig å observere om det er utvikling i sprekker, som viser om det fremdeles er setninger og jordtrykk på grunnmur.
- Ved oppgradering av drenering og grunnmursplast vil det være lurt å fylle inntil med lettere (mindre kompakte) og drenerende masser, for å lette på jord trykket.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen har fall fra øst mot vest, tomten er opparbeidet med planter, gress og striper med grus, som danner gårdsplassen mot nord og inne i carport. Regulert fall fall mot vest på hele tomten rundt boligen.

Terreng avrettingen er gjort i flere etapper fra begynnelsen av 1900-tallet og frem til i dag.

Vurdering av avvik:

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

Spesielt utsatt er terrengtet på øst side av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering, anbefales det om mulig å etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Terrenget mot øst er spesielt utsatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvann ledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte som normalt.

Boligen har eget borrevann fra grunn. Borrehull er på syd side av boligen som ble etablert i 2013. Vannfilter er installert i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannets kvalitet.

Ny gråvannsfilergrøft ble laget i 2015, og rekvirent påpeker at lufting av gråvannet, er lagt opp på syd-vest side for garasje.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

TG 1 Septiktank

Septiktanker/slamavskiller, med overløp til grønft ble oppgradert i 2015. Slamavskillerne 3. stk. er plassert på syd- vest side av boligen.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager og biloppstillingsplasser.

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje på ca. 95 kvm med to vippeporter og sidedør på syd side. Oppført i 1980, kilde: salgsoppgave fra tidligere eier. Garasjen er oppdelt i garasjerom og to større boder i bakkant, for lagring blant annet til ved.

Garasjen har gulv av betong, fundamentert mot grunn på øst side og bjelkelag under bodene, med stubbeloft opplagret på søylepunkter. Det registreres noe skjevheter i søylepunkter. Tidligere eier har etablert smøregrav på den ene biloppstillingsplassen.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel, vinduer av tre. Ytterveggene er forankret rett til gulv av betong. Innvendige vegger er plateslått og malt.

W-takstoler som er plassbygget, yttertak av stålplater, takrenner og nedløp av plast mot nord, og plast beslått metal mot syd. Innvendig himling er av malte plater.

Avvik:

Det registreres skjevheter i ytterveggene.

Utvendig panel er værslitt og har råteskader spesielt på nord side.

Vinduene i bindingsverks vegger og i grunnmur, har oppbrukt sin funksjonstid, og bærer preg av skader og etablert råte.

Grunnmur har store sprekker og skjevheter. Det er foretatt tiltak av tidligere eier, med å bygge opp med lettklinkerblokker mellom søylepunkter. Lettklinkerblokkene er ikke pusset.

Takrenner har oppnådd en høy alder, det må forventes at det kan være lekkasje.

Tiltak:

Det må forventes at garasjen står for en større rehabilitering på nevnte avvik. Garasjen kan benyttes frem til dette planlegges, tid for når tiltak settes i gang avhenger av egen prioritering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/210 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Gang, Teknisk rom, 2 Stuer, 2 Trapperom, Kjøkken, Kjølerom, Innglasset balkong, 3 Bod, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Østsideveien 670 ,3277 STEINSHOLT 122 m ² 1946 3 sov	01-06-2023	3 250 000	3 250 000		3 250 000	26 639
2 Østsideveien 1076 ,3277 STEINSHOLT 144 m ² 1948 4 sov	25-02-2025	3 980 000	3 780 000		3 780 000	26 250
3 Østsideveien 1038 ,3277 STEINSHOLT 191 m ² 1952 3 sov	27-06-2024	2 400 000	2 425 000		2 425 000	12 696
4 Østsideveien 1000 ,3277 STEINSHOLT 194 m ² 1979 2 sov	09-09-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	15 206
5 Sundetveien 102 ,3277 STEINSHOLT 185 m ² 1947 4 sov	12-05-2022	3 300 000	3 180 000		3 180 000	17 189
6 Lågendalsveien 3893 ,3275 SVARSTAD 104 m ² 1954 2 sov	18-10-2023	2 250 000	2 180 000		2 180 000	20 962
7 Østsideveien 962 ,3277 STEINSHOLT 122 m ² 1939 3 sov	11-06-2023	2 950 000	2 925 000		2 925 000	23 975
8 Lågendalsveien 3469 ,3277 STEINSHOLT 144 m ² 1948 3 sov	20-03-2025	3 850 000	3 760 000		3 760 000	26 111

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	20 000
Strøm	Kr.	18 000
Ved	Kr.	4 000
Bolig forsikringer	Kr.	10 000
Fiber, TV	Kr.	15 600
Tømming av slam/septisk	Kr.	3 000
Brøyting, vei/gårdsplass vedlikehold	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 780 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Kommentar

Normal tomteverdi er satt etter beliggenhet, offentlige tjenester, beliggenhet til sentrum med aktiviteter og skole. Muligheter og sikkerhet for kollektivt transport tilbud.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

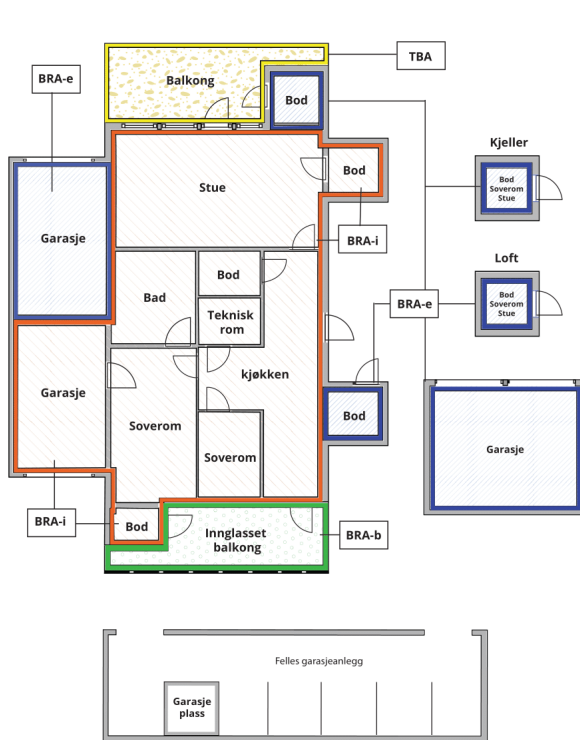
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104		20	124	34
Kjeller	30			30	
2. Etasje	76			76	10
SUM	210		20		44
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjølerom, Stue - syd med utgang sommer stue, TV - Stue, Trapperom, Kjøkken, Kjølerom		Sommer stue
Kjeller	Lager, Lager/teknisk rom		
2. Etasje	Soverom - syd, Soverom - med utgang til balkong, Soverom - nord, Bad, Vaskerom, Trapperom, Bod		

Kommentar

Deler av takhøyden i kjeller har ikke målbar høyde. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, høyden varierer noe i kjelleren og deler har ikke målbar høyde.

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Sommerstue kan benyttes hele året, er en forlengelse av boligens stue, og er derfor definert i tilstandsrapporten som primær rom.

Det var ikke fremlagt tegning før befaring, men originale tegninger etter siste ombygning ble forevist av rekvisitent på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig romfordeling stemmer ikke med fremlagte tegninger fra 1992, ingen forandringer i henhold til primær rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vannskade fra kjøkken, meldt til forsikringsselskap og utbedret av OCAB.

Kilde: Rekvisitent.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		95		95	
SUM		95			

SUM BRA

95

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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	195	35
Garasje	0	95

Kommentar

Enebolig

Garasje

Det var ikke fremlagt tegning før befaring (teninger på garasje eksisterer ikke).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Ronny Nelson	Takstingenør
	Geir Martin Holtan	Rekvirent
	Elisabet Holtan	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	85	31	0	0	2183.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østsideveien 965

Hjemmelshaver

Holtan Liv Torild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med carport, ligger i landlige omgivelser, hvor spredt bebyggelse med gårdsdrift og dyrket mark ligger tett opp til boligen. God utsikt mot vest og lågen, hvor solen kan skinne langt utover kvelden. Boligen ligger kort vei fra Fylkesvei, der skolebussen stopper rett på utsiden.

Ca. 6,5 km til Svarstad sentrum med skole fra 1-10 klasse, barnehage, butikker, postkontor og tannlege. Svarstad har et godt miljø innen fotball, ski, karate og et aktivt ungdomslag og bondekvinnelag. I 2018 ble Lardal kommune slått sammen med Larvik kommune, hvor alle kommunale tjenester ligger i dag.

Boligen har gå/sykel avstand til Kjærra fossepark, og Høyt og Lavt klatrepark.

Avstand til :

- Stryvold barnehage ca. 10 min kjøretur mot syd.
- Larvik ca. 40 min
- Skien ca. 45 min
- Kongsberg ca. 50 min
- Tønsberg ca. 60 min

Adkomstvei

Ta av riksvei 40 ved Gåserud (Steinsholt) og følg veien over til øst side av lågen , ved første veikryss ta til venstre mot nord, og følg veien ca. 1 km hvor boligen kommer på venstre side.

Tilknytning vann

Eget grunnvann fra borehull i hagen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område med spredt bebyggelse i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har noe fall fra øst mot vest. Opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, tre terrasse og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

På nord siden av gårdsplassen går det en vei (langs jordet og hekk), som det er en bruksrett på, for bønder som har drift på tilstøtende jorder, og tilkomst ned til Lågen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 815 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Samsvarserklæring	04.12.2013		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	20.02.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/YC8518>

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