

URANUSVEIEN 6, 3055 KROKSTADELVA

Gnr: 242 Bnr: 303 3301 DRAMMEN kommune.

Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Christoffer Iversen

Dato befaring: 22/04/2025

Utskriftsdato: 30/04/2025

Oppdragsnummer: 98692

Referansenr:

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN

45911896

cr@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98692>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Underetasje med grunnmur i multielementer (multimur). Øvrige etasjer med yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen bærer preg av noe eldre standard. Det må påregnes noe kostnader i forbindelse med utbedringer, og oppgraderinger.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Wc / Underetasje)
- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Takteking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Elektrisk anlegg
- Andre elektriske installasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 3 000 – 10 000,-*
- Varmesentral – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 13 000 – 40 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Marthe Skog Andersen
Takstmenn: Christoffer Rivas Iversen
Befaring/tilstede: Eier: Marthe Skog Andersen, Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
Tilknytning vann: Offentlig. Via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig. Via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3301 DRAMMEN Gnr: 242 Bnr: 303
Eiet/festet: Eiet
Areal: 207.2 m²
Hjemmelshaver: Peter Hannibal Høeg (død) & Kaare Høeg har hjemmel til grunn. Marthe Skog Andersen innehar festeretten.
Adresse: Uranusveien 6, 3055 KROKSTADELVA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	22/04/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	22/04/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 1983

Arealer NS3940:2023 (m²)					
	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	52	0	0	52	30
1. etasje	53	5	0	58	8
Sum bygning:	105	5	0		38
Sum BRA:				110	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Wc, Stue/kjøkken, Bod, Gang		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Gang, Tre soverom	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 99 m². S-rom: 6 m².

Rekkehus

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert spor etter gnagere på krypeloft. Tilgangsmuligheter må elimineres. Det kan foreligge skjulte skader i konstruksjonen som følge av mus eller lignende. Dette kan ikke avdekkes før man gjør inngrep i konstruksjonen, noe som anbefales for å avdekke eventuelle skader.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Yttervegger under terreng er av typen multielementer (multimur).

Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens bunnsvill i bod. Det er ikke påvist fukt utover normale verdier (normale verdier er <16 %).

Tilstandsvurdering: Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det henvises til punkt "Yttervegger" for videre beskrivelse.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det er derfor gitt TG 2. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue og kjøkken.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Boligen er oppført i skrånende terreng. Terreng bestående av asfalt, belegningsstein og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.
Sydvendt terrasse ga begrenset med inspeksjon i forbindelse med vurdering av helning ut fra grunnmur og er derfor ikke undersøkt.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i multielementer (multimur). Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i ytterveggen, og erfaringsmessig er fukt i multielementer vanskelig å fjerne. Erfaringsmessig kan fukt i multimur få store konsekvenser, og nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke omfanget. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Deler av panelbord har slitasje og sprekkdannelser. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak deler av trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: tre soverom og gang.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Lufting i gesimser og ventil i gavlvegg.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak. TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med, da alder på taktekkingen er ukjent. Taksering Norges HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå og krypeloft. Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertak har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon og glassbyggerstein.
Tilstandsvurdering:	- Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. I dette tilfellet er den 0,85 m - Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene på deler av trappen. TG 2 er gitt for nevnte forhold, samt alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør og balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. Det gir risiko for fuktinntrengning, utettheter og skader. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2011.
Vindu i bad med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. Det gir risiko for fuktinntrengning, utettheter og skader. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt i 1. etasje. Profilerte dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Dør til bod tar i gulv og har behov for justering.
Enkelte karmen med skader. Det er slark i enkelte håndtak.
TG 2 er gitt for nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat i stue og kjøkken. dekke i betong i bod. Gulvbord i mellom gang. fliser i wc rom

1. etasje:
Flismønstret plater i gang. Laminat i ett soverom. Gulvbord i to soverom.

Tilstandsvurdering: Det er generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Det er funnet bom under enkelte fliser i wc rom. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: U. etasje:
malte plater og tapet. Ubehandlet plater i bod. Fliser på en vegg i wc rom.

1. etasje:
Panel i ett soverom. Malt strie. Tapet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	U. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,37 m målt i stue.
	1. etasje: Sparklet og malte plater. Takess i bad. Himlingshøyder: ca. 2,38 m målt i gang.
Tilstandsvurdering:	En plate i bad har misfarging pga strålelampe.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Boligen har elementpipe og vedovn.
Tilstandsvurdering:	- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luke på pipe. - Peisovn er av eldre dato. Ildfast plate har sprekke-dannelser. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Synlig avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
--------------	--

Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
---------------------	--

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørapplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Varmesentral

Beskrivelse:	Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Tilstandsvurdering:	Varmepumpen er ifølge eier defekt og oppgradering må derfor påregnes.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

TG: 3

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bod, wc og bad. Ventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Avtrekksventil i wc rom er funksjonstestet med papir og funnet tilfredstillende. Avtrekksventil i bad og bod er vurdert ikke tilfredsstillende. Årsaken er ikke kjent og det anbefales med videre undersøkelser av en fagkyndig. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i wc rom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 130 liter, montert i benkeskap på kjøkken. Bereder er av ukjent alder, den fremstår av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Berederen er montert i tørt rom uten lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved tidspunkt for montering, men det anbefales å montere automatisk vannstopper for å minimere risiko for lekkasjer. Forholdet medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Varmtvannsberederen er uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2010, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2010, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder er over anbefalt brukstid og utskifting bør påregnes.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Flislagt benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvest-vendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 4 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.	
Tilstandsvurdering:	Balkongen bærer preg av alder og slitasje. Det er vesentlige sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvest-vendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 30 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Terrasse i forbindelse med inngangsparti, ca. 4 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.	
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk til balkong, terrasser og biloppstillingsplass.	
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2	TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang/entre.	
Tilstandsvurdering:	Dører er trege. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang/entre.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Sikringer ser ut til å være av nyere tid. Anlegget for øvrig fremstår av eldre dato.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Deler av anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Andre elektriske installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i utebod, med uttak i trapperom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsprospekt oppgardert i 2011. Omfanget av oppgraderingen er ikke kjent. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg, klemt i sluket. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er noe knirk i gulvkonstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte sprekkdannelser i flisfuger i dusjonen Det er observert misfarging på fliser i dusjonen samt på veggen bak og under badekaret. Årsaken er at vann trenger inn mellom badekaret og veggen ved bruk av dusj. Det anbefales å legge en silikonfuge i overgangen mellom badekar og vegg for å redusere vannsøl. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og slitasje.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Benkeplate i tre. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det er observert sprekkdannelser i servant.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Nedfelt servant i benkeplate.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert avløpsrør til servanten. Bruk av servanten frarådes, da dette vil føre til oppsamling av store mengder vann på gulvet og øke risikoen for fuktskader. Avløpsrør må monteres, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 3 000-10 000,-

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Stråleovn over dør.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilleggende konstruksjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i trapperom, vegg til dusjsonen. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0





Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdel/ eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.