

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Framnesveien 34, 3222 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 112, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 07.08.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 20641-1282

Referansenummer: VB2337

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takseringsjenester og byggrådgivning



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig beliggende på Framnes utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen er over tre etasjer med leilighet i kjeller.

På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende anneks med leilighet og en frittliggende garasje.

Før nåværende eier overtok boligen i 2021 ble følgende utført.

I 2013/14 er det vesentlig renoverert og påkostet, med blant annet:

Innredet leilighet, flater i hovedetasjer, badrom, kjøkken, el og vvs er dels renoverert, dører, vinduer, etterisolert, kledning, drenering, veranda mm. Samt anneks er renoverert.

Nåværende eier har i 2021 utført følgende arbeider.

- Nytt kjøkken
- Bygget nytt bad.
- Malt alle innvendige overflater
- Skiftet laminat på mange av gulvene.
- Innredet under trapp.
- Montert ny varmepumpe.

Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger. det er likevel oppdaget enkelte forhold som avviker fra normaltstand.

Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er antagelig oppført med stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Øvrig del av konstruksjonen er lukket. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige. Konstruksjonen er isolert med sagflis.

I boligen er det PVC vippevinduer med to-lags glass.

Boligen har isolert ytterdør. I boligen er det en PVC terrassedør.

Til boligen er det en romslig og usjenert terrasse/uteplass i fbm. inngangsparti.

Til boligen er det i 2. etg. en 10 m² terrasse med tilkomst fra loftsstue. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler. Gulv ned mot 2. etg. er tettet med foliebelegg.

Fra gårdsplass og opp til anneks er det en utvendig trapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte MDF plater og malt panel.

Tak: Slette malte plater.

Etasjeskiller mot grunn er av betong.

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Det er ikke montert ildsted til pipen. I stue 1. etg. er det en elektrisk peis.

Brannmur er kledd med skiferstein.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er innredet til leilighet.

De fleste vegger under bakkenivå er inkledd.

I boligen er det en malt tretrapp med beleg i trinnene.

Under trappen er det innredet en liten bod hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedbolig.

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Det er ikke lufterventiler i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

Bad leilighet.

Bad med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Malt panel.

Tak: Slette malte flater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedbolig.

Kjøkkeninnredning med malte speildører, laminat benkeplate, komposit oppvaskum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkken i leilighet.

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskum og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i kobber og avløsrør i plast.

Ventilasjon.

Det er begrenset med lufteventiler i boligen og leiligheten i underetasjoen.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Det er to stk. VV beredere i boligen.

200L VV bereder til hovedbolig. Berederen er fra 1999

120 L VV bereder til leilighet. Ukjent alder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Elektrisitet.
Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig.

Det var på byggetiden vanlig å bruke drencrør av betong.

Det observeres Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på side inn mot gårdsplass.

Boligen er antagelig fundamentert med ståpt såle og har grunnmur av tillhuggde steinblokker og betong. Utvendig pusset.

I fbm. aneks og uteplass er det en støttemur i betong.

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Annekset er antagelig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Bygget er annekset er oppført med tradisjonelle sperrkonstruksjoner. Taket er tekktet med dobbeltkrummet betongstein, antagelig med papp som undertekking.

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

I bygget er det malte trevinduer med to-lags glass.

Til leiligheten er det en malt isolert inngangsdør.

I fbm. inngangsparti er det en uteplass med impregnerte terrassebord.
Til uteplassen er det en stor markise. Markisen er ikke funksjonstestet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater og panel.

Leilighetens etasjeskiller mot grunn er bygget i betong.

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
I bygget er det lakkert tretrapp.

Leilighetens innvendige dør er av type malt speildør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke lufteventil i rommet. Det er ikke luftespalte ved dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Beiset panel.

Tak: Beiset panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter,
laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk
ventilator og frittstående hvitevarer.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Det er ikke lufteventiler i leiligheten.

I leiligheten er det en liten VV bereder. Berederen
er plassert i benkeskap på kjøkken.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Gulvvarme

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke
vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er
antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Boligen er antagelig fundamentert med støpt såle
i betong.

Alder, tilstand og utførelse av vann utvendige
vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

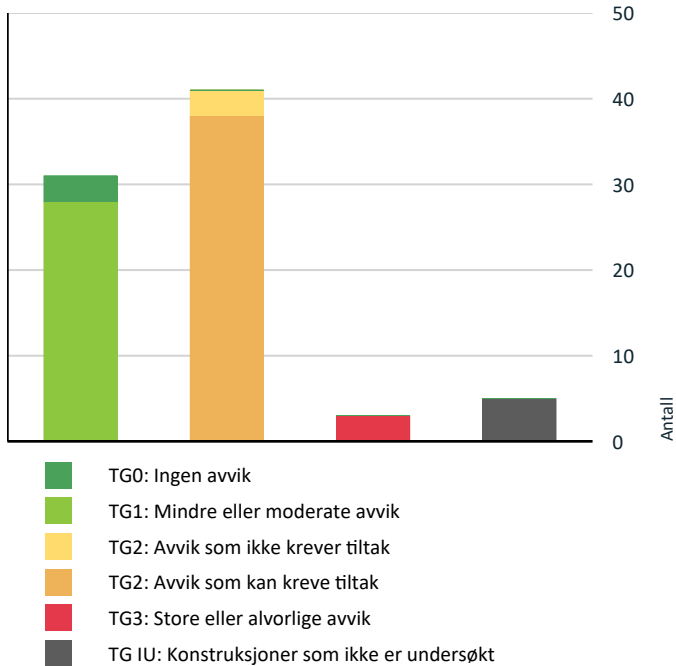
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegninger på eneboligen.

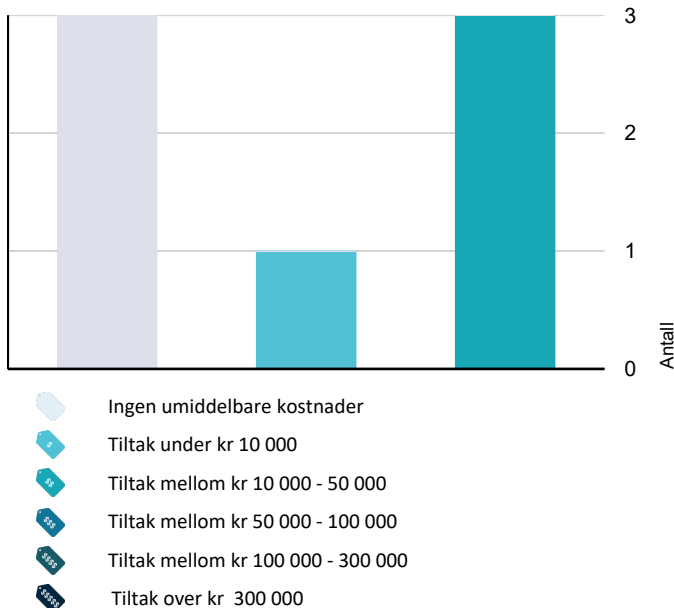
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring og utarbeidelse. Rapporten er oppdatert etter krav om nye areal og volumberegninger i hht. i NS 3940:2023

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse 2. etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Leilighet i kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille 1.etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg. [Gå til side](#)

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1925

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Snøfangere

Det er ikke snøfangere på tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vannbrettbeslag under vinduene er løse eller skjeve med ujevnt fall.

Det er ikke takrenner på ark/takoppløft.

Nedløp på takrenne på sørsiden av boligen mangler utkast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

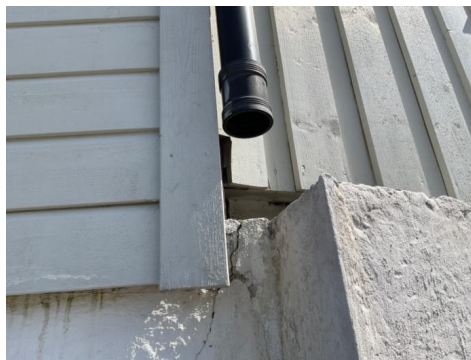
Bemerkede forhold bør utbedres.

Vannbrett bør festes bedre og ha likt og jevnt fall på begge sider av vinduer.

Det bør monteres takrenner på ark/takoppløft som ikke har det.



Manglende takrenner på ark/takoppløft.



Taknedløp som mangler utkast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er antagelig oppført med stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Tidligere salgsoppgave sier at boligen er etterisolert i 2013. Dette er ikke dokumentert med annet en tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett og kledning på vindu i 2. etg. ved terrasse er løst.

Det er utettheter i tak ved inngangsparti til leilighet.

Det er råte nederst på kledningsbord ved varmepumpe og ned mot vannbrett på tak over inngangsparti.

Det mangler musetetting på deler av kledningen.

Det er glipe mellom dryppnese nederst på kledning og kledning ved inngangsparti.

Deler av arbeidene med kledning virker noe ufagmessig utført. Det kan forekomme andre avvik uten at det ble registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bemerkede forhold bør utbedres.

Tilstandsrapport



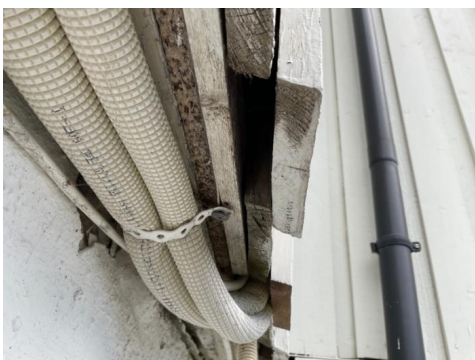
Løst vannbrett og dårlig festet kledning.



Utettheter i tak i fbm. inngangsparti til leilighet.



Råte på kledning.



Manglende musetetting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. øvrig del av konstruksjonen er lukket.

Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Konstruksjonen er isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i nudertak på loft.

Loftet er kun inspisert fra luke.

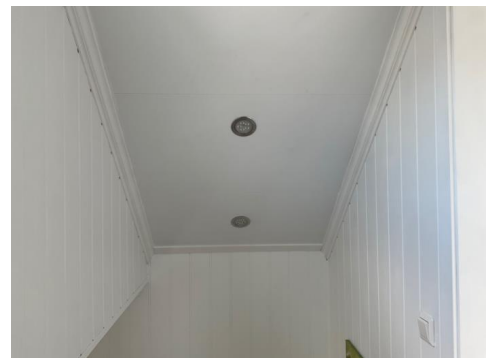
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men forholdene på loft bør følges med.



Vinduer

I boligen er det PVC vippevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Terrassedører

I boligen er det en PVC terrassedører.

Dører

Boligen har isolert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør ved hovedinngang går i mot takoverbygg.
Dører til leilighet er ikke fullstendig innpusset eller belistet utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører til leilighet bør pusses inn eller det må monteres lister utvendig.
Dør ved hovedinngang bør justeres slik at den ikke går mot takoverbygg.

! TG 2 Terrasse 2. etg

Til boligen er det en 10 m² terrasse med tilkomst fra loftsstue
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Gulv ned mot 2. etg. er tettet med foliebelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen har malingsflass og værslitasje.
Foliebelegg under terrassebord er ufagmessig avsluttet ut i takrenne

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassen trenger utvendig vedlikehold.
Forholdet med ufagmessig avslutning av foliebelegg i takrenne bør følges med. Utførelsen kan fungere greit, men det er ikke en fagmessig utførelse.



Alder og værslitasje på gulv og rekkverk.



Ufagmessig avslutning av foliebelegg i takrenne.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en romslig og usjenert terrasse/uteplass i fbm. inngangsparti.

Noe værslitasje på gulv. Ellers grei stand.



Terrasse/uteplass.

! TG 2 Utvendige trapper

Fra gårds plass og opp til annekset er det en utvendig trapp.
Trappen holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har noe værslitasje og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til annekset.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte MDF plater og malt panel.

Tak: Slette malte plater.

De fleste overflater i boligen er pusset opp i 2021.

Overflater i leilighet i kjeller er av noe eldre dato.

! TG 2 Etasjeskille 1.etg

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Tilstand og utførelse av brannskille mellom leilighetene er ikke kjent. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Det er noe klakk eller knirk i gulv ved peis.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot grunn er av betong

! TG 2 Etasjeskille 2. etg.

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Det er ikke montert ildsted til pipen. I stue 1. etg. er det en elektrisk peis.

Brannmur er kledd med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av sidene på pipen i 2. etg. er inkledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det skal monteres vedovn til pipen må alle sider på pipen gjøres synlig.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er innredet til leilighet. De fleste vegger under bakkenivå er inkledd.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledd.

Inkledd vegg under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggetoder.

Risiko for fukt må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med beleg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det malte speildører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Under trappen er det innredet en liten bod hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Rommet er ikke fuktsikret med sluk eller oppkant på vegg. Det anbefales å montere laksjestopp i rommet som et kompensierende tiltak.

Rommet er bygget i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

Badet er renoveret i 2021. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk utenfor dusjsone. Gulvskinne til dusjsone hindrer lekkasjevann utenfor dusjsone å renne til sluk.

Ny membran er antagelig ikke klemt under klemring. Utførelsen av membran i sluk er noe uoversiktlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres åpning under gulvskinne til dusj slik at lekkasjevann utenfor dusjsone kan renne til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dushjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ikke lufterventiler i rommet. Rommet er kun ventilert med vindu

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette forde badet kun er tre år gammelt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftspalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Malt panel.

Tak: Slette malte flater.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malt panel på vegg og slette malte flater i tak.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv.

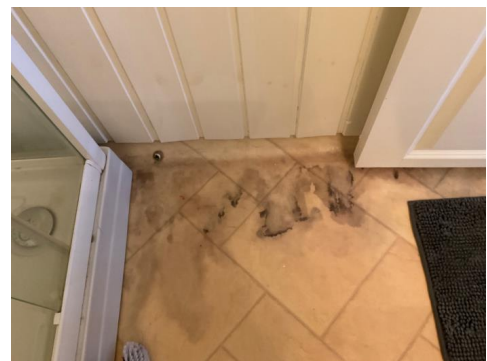
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjelle mellom terskel og sluk er 20mm

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Misfarging på gulvbelegg.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har antagelig plastsluk i gulv. Tettesjikt er utført med smøremembran.

Sluk er antagelig plassert under dusjkabinett. Sluket ver ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkomst til sluk bør forbedres.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er det vaskeservant i innredning, wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Front på skuff er løs på innredning til servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs front bør festes.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET I KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte speildører, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilator over platetopp

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har løs dør i hjørne på overskap. Noe sår og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs dør bør festes/justeres.

Ellers virker innredningen å fungere greit.

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk ventilator.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM.

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke lufteventiler i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufteventil på vegg og luftespalte ved dørterskel i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

Mange av vannrørene er skiftet i 2013

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.
Mange av avløpsrørene er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør som ikke er skiftet i 2013 er av eldre dato, og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Det er begrenset med lufteventiler i boligen og leiligheten i underetasjoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med lufteventiler i boligen. Mange rom mangler lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufteventiler i aller rom som er ment for varig opphold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

TG 2 Varmtvannstank

Det er to stk. VV beredere i boligen.
200L VV bereder til hovedbolig. Berederen er fra 1999
120 L VV bereder til leilighet. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer til hovedbolig og leilighet.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Elektrisitet.
Varmekabler.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringskap i leilighet



Sikringskap i bolig.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig.
Det var på byggetiden vanlig å bruke drencrør av betong.

Det observeres Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på side inn mot gårds plass.

Tidligere salgsoppgave sier at dreneringen er oppgradert i 2013.
Utførelsen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti om alder og tilstand på drenering da det ikke foreligger annen dokumentasjon en tidligere salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er antagelig fundamentert med ståpt såle og har grunnmur av tillhuggde steinblokker og betong. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker, riss og pussavskalling må påregnes som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Riss i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

I fbm. aneks og uteplass er det en støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss og sprekker i støttemur.
Noe saltutslag på støttemur av betongblokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd ut over at bemerkede forhold bør følges med på.



Riss og sprekker i støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er flatt og lett skrånet.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

ANNEKS

Anvendelse

Hybel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein, antagelig med papp som undertekking.
Det er ukjent alder på taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein stikker ikke langt nok ut i takrenne, men det er montert beslag som komponderende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen virker å fungere greit.



Taktekking som stikker for kort ut i takrenne.

TG 3 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har rust og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på takrenner.



Skader på takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

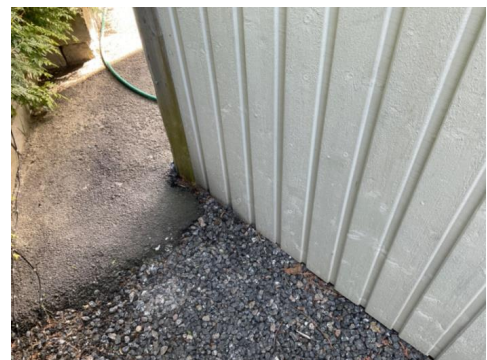
Anekset er antagelig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget er antagelig oppført med tradisjonelle sperrkonstruksjoner.

Konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er noe tegn til råte på vindskie.

Plastfolie (dampspærre) i tak er brutt rundt spotter i tak.

Tilstandsrapport



Brutt dampsperre i tak



Råte på vindskie.

TG 2 Vinduer

I boligen er det malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av noe eldre dato. Noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

TG 2 Dører

Til leiligheten er det en malt isolert inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på utvendig dørpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag er svelling på kompaktdører vanskelig å reversere, men med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I fbm. inngangsparti er det en uteplass med impregnerte terrassebord.

Til uteplassen er det en stor markise. Markisen er ikke funksjonstestet.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater og panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

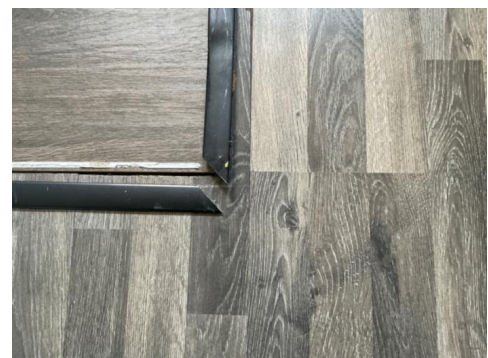
Leilighetens etasjeskiller mot grunn er bygget i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Etasjeskille 2. etg.

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en metallisk lyd i bjelkelaget når man går på gulv på soverom. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må antagelig åpnes for finne ut hvor lyden kommer fra.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

I bygget er det lakkert tretrapp.

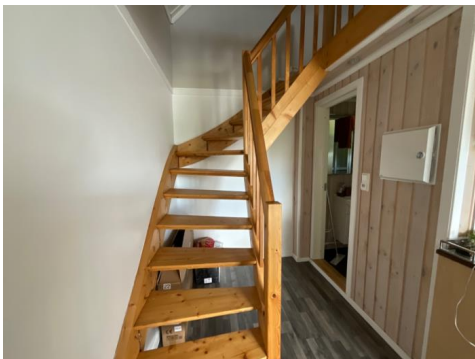
Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde 78 cm
Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dør er av type malt speildør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke lufterventil i rommet. Det er ikke luftespalte ved dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Beiset panel.

Tak: Beiset panel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har beiset panel på vegger og tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har antagelig plastsluk i gulv. Membran på gulv antas å være smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av membran under fliser er ikke kjent.

Badet har panel på vegg i våtsoner. Dette fordrer at overflatene behandles med et produkt som tilfredstiller kravene til motstand mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene med membran bør følges med på.

Sluk er ikke inspiser grunnet manglende tilkomst.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er det enkel vaskeservant, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og svelling på bunnplate i benkeskap. Laminatgulv har sklidd fra hverandre i endeskjøt.

Noe malingsavskalling på vaskelist på vegg ved oppvaskbenk.

Kjøkkenet har bruksslitasje.

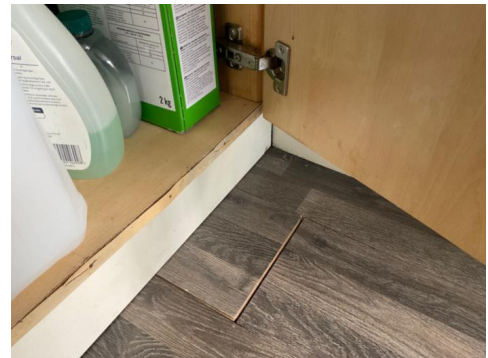
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avvikene.



Malingsavskalling på vaskelist.



Svelling på bunnplate i benkeskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det mekanisk avtrekk over stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

! TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

! TG 2 Ventilasjon

Det er ikke lufteventiler i leiligheten

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufteventiler i leiligheten. Rommene luftes fra vindu

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en liten VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.

Berederen er kun delvis innspisert.



! TG 1 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.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Gulvvarme

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG 2 settes med bakgrunn i at det ikke er fremvist samsvarserklæring.



Sikringskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drens systemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er antagelig fundamentert med støpt såle i betong.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder, tilstand og utførelse av vann utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje.

Garasjen er fundamentert med støpt såle og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasjen er innvendig kledd med plater på vegger og i tak.

Garasjen fremstår i god stand.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

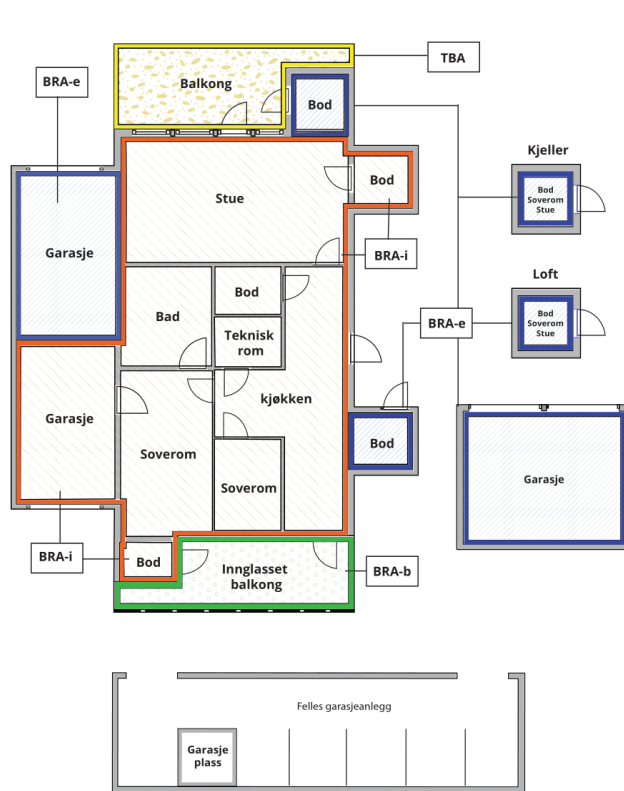
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85			85	
2. etasje	59			59	
Leilighet i kjeller	47			47	
SUM	191				
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken , Gang., Toalettrom., Bod , Spisestue		
2. etasje	Loftsstue, Gang , Bad , 4 soverom		
Leilighet i kjeller		Stue/kjøkken , Bad , To soverom , Bod , Gang	

Kommentar

Boligen har en planløsning over tre plan med leilighet i kjeller.

Boligen har følgende romfordeling:

1. etg.

Stue 26,7

Spisestue 19 m²

Kjøkken 16,6 m²

Gang 9,4

Toalettrom 1 m²

Bod under trapp 1,5 m²

2. etg.

Loftsstue/gang 18 m²

Bad 5,2 m²

Soverom 7,5 m²

Soverom 9,5 m²

Soverom 9 m² ink garderobe

Soverom 7,1 m²

Leilighet i kjeller:

Stue/kjøkken 21,5

Bad 6 m²

Gang 3,3 m²

Soverom 6,9 m²

Soverom 5,9 m²

Bod. 1,3 m²

Takhøyde i leilighet ca 2 m under bjelker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger på eneboligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Tilstand og utførelse av brann og lydskille mellom leilighetene er ikke kjent eller dokumentert.

Utførelsen av brannskille mellom annekst og hovedbolig er ikke kjent eller dokumentert.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			

SUM BRA	26
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	10			10	
1. etasje	20			20	
SUM	30				
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
1. etasje		Stue/kjøkken , Bad	

Kommentar

Romfordeling:

1. etg.
Stue/kjøkken 17 m²
Bad 2,8 m²

2. etg.
Soverom 10 m² målbart areal.

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	187	4
Garasje	0	26
Anneks	30	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
31.5.2023	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	112	158		0	562.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Framnesveien 34

Hjemmelshaver

Tarafdar Andre, Moazzeni Nisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger langs framnesveien i et område med boligbebyggelse og noe næring.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Martin Larsens vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB2337>

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