



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Stegenveien 712, 714, 716, 718, 1821
SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 482,482, bnr. 3,11, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 656 m² BRA-i: 427 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-1450

Referansenummer: GV3300

Foretak: Moen Takst AS

Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørens rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Norsk takst

NITO



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flermannsbolig med totalt 4 leiligheter. Hoveddelen er oppført mot slutten av 1800-tallet, ellers er bygningen bygget på og pusset opp. Grunnmur er av betong og eldre gråsteinsmur. Yttervegger av tre består av reisverk og bindingsverk. Yttervegger er etterisolert og kledd om i 1999. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er teknet med takstein. Taktekingen er fra 1999. Vinduer har rammer og karmen av tre, med isolerglass hovedsakelig fra 1999. Noe fornyelse etter dette. Bygningen/leiligheter varmes opp via vedfyring og elektrisitet via panelovner og varmekabler samt varmepumpe.

Boligen fremstår med dels nøktern og dels normal standard på innredninger og utstyr. Leilighet 718: Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Leilighet 712: Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Leilighet 714: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Leilighet 716: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Leilighet 718: Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Leilighet 712: Bad med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Leilighet 714: Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegg på gulvet og plater malt, med våtromsmaling på vegger. Leilighet 716: Bad/vaskerom, pusset opp 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger malt med våtromsmaling.

Bygningen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse i forbindelse med leilighet 718. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 13 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra leilighet 712 og hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegg mot nabo er av malt trevirke.

Terrasse på 18 m², i forbindelse med leilighet 714, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 18 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra leilighet 716. Terrassen er delvis bordlagt, ellers belegningsstein fra gårdsplassen og til leiligheten.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet 718.

Gulvoverflater:

1. etasje: Belegg, laminat. 2. etasje: Laminat og malt tregulv.

Veggoverflater:

1. etasje: Panel, Smartpanel, Malte/tapetserte plater.

Våtromsmaling på bad. 2. etasje: Malte/tapetserte plater og panel.

Leilighet 712:

Gulvoverflater:

1. etasje: Belegg. 2. etasje: Parkett, tregulv, belegg og fliser.

Veggoverflater:

1. etasje: Panel. 2. etasje: Malte/tapetserte plater. Laminatplater, panel og fliser.

Leilighet 714.

Gulvoverflater: Gjennomgående belegg.

Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Leilighet 716:

Gulvoverflater: Laminat, fliser og belegg.

Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Himlinger:

Smartpanel, malte plater og panel.

Innvendige trapper:

Leilighet 718: Rettløpstrapp til 2. etasje. Teppe i trappetrinn. Trapp til loft (ikke målbart areal).

Leilighet 712: Rettløpstrapp til loft. Vinkeltrapp av tre med malte rekkverk og vanger mellom etasjene.

Innvendige dører: Dører i forskjellig utførelse og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leilighet 718: Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse dører, overliggende speil, belysning, side- og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet varmes opp via panelovn på veggen. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 712: Bad med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter og overliggende speil. Dusjkabinett (2024) er plassert i hjørnet, og har dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 714: Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegg på gulvet og plater malt med våtromsmaling på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet

Beskrivelse av eiendommen

og har dører av pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket og i vinduet.

Leilighet 716: Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger, malt med våtromsmaling. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Det er installert dusjkabinett (2022) med dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet 718: Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen mellom skapene.

Leilighet 712: Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er over vaskebenk montert fliser og belysning.

Leilighet 714: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe, innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av veggen. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom over- og underskap.

Leilighet 716: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert fliser og belysning mellom over- og underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Oppvarming:

Leilighet 718: Mursteinspipe, tilkoblet vedovn i stue.

Leilighet 712: Åpen peis i peisestue.

Leilighet 714: Luft til luft varmepumpe i stue, fra 2015.

Leilighet 718: Luft til luft varmepumpe, fra 2024. Panelovn på badet.

Leilighet 712: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Leilighet 714: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Leilighet 716: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eldre sentralfyr i kjelleren, denne er ikke i bruk, og er derfor ikke vurdert. Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Annet:

Varmtvannstank for leilighet 718, på 200 liter, er fra 2025 og er plassert i kjeller.

Resterende varmtvannstanker (3 stk.) er plassert i felles kjeller og er på 200 liter, fra rundt 1998.

Eltilsyn utført i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 8 057 m². Stor og historisk eiendom. Eiendommen er delvis skrånende mot nordvest. Skogsområdet på østsiden av eiendommen er på ca. 5 100 m². Ellers er tomten pent opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning. Uthus for postkasser og renovasjon ved innkjørsel. Parkering skjer i stor, gruset gårds plass eller i garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

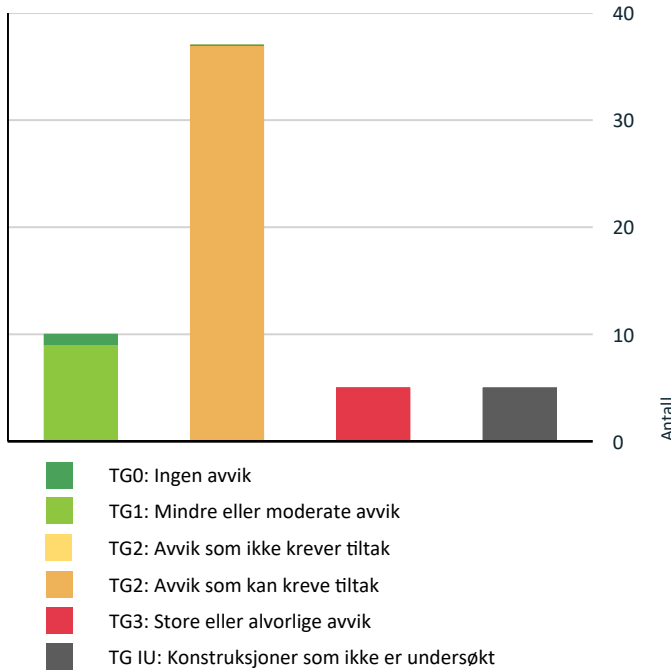
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Foreligger bygningstegninger på deler av boligen som stemmer med dagens planløsning, dog foreligger det ikke tegninger på eldre del.

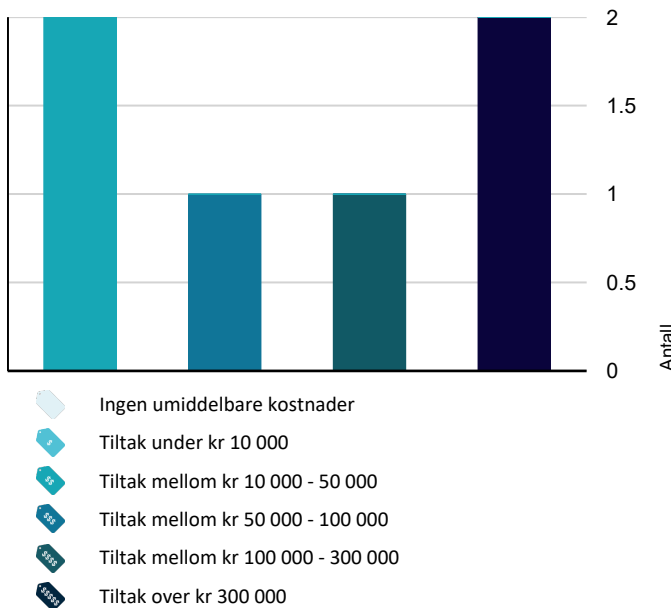
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet 718, 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet 712, 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral - sentralfyr [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet 718, 1. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet 712, 2. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking - plater [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Leilighet 712, 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 714, 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 716, 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Anvendelse

Benyttes til boligformål

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Taktekingen er fra rundt 1999.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1999

TE 2 Takteking - plater

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål-/aluminiumplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Påvist slitasje og avflassing/korrosjon på takplater, bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av takplater med påvist slitasje og korrosjon for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er reisverks- og bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

- Bygningen ble kledd om og etterisolert rundt 1999. Vasket og malt i 2020.

Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde og eksponering av vær/vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og uttørking av fukt, samt redusere risiko for råte og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loftet fra leilighet 718 og 712.

Ikke tilgang til loftet over tilbygget på befaringsdagen, luke i gavlvegg var skrudd igjen, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjelheter.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.

- Påvist fuktskjolder rundt pipe via kaldt loft, ikke fuktig på befaringsdagen.

- Påvist spor av mus på loftet.

- Påvist skjelheter i konstruksjon, som kan relateres til nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og muggskader.

Fuktskjolder rundt pipe bør undersøkes nærmere og eventuelle lekkasjer utbedres for å forhindre videre fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre ytterligere skade fra mus, som kan føre til ødelagte materialer og dårlig innneklima.

Det bør vurderes å etablere dampsperre mot kaldt loft for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Skjevheter i konstruksjonen bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere nedbøyninger og svekkelse av bæreevnen.



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags energiglass fra byggeåret og fra 1998, 1999, 2012, 2013.

Lufteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at enkelte vinduer subber/tar i karmen.

- Vinduets karmen er slitt med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres vedlikehold av vinduene, og enkelte vinduer må påregnes skiftet ut på sikt for å opprettholde funksjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan videre nedbrytning av karmene føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og problemer med å åpne/lukke vinduene.

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt til leilighet 718, fra 1999.

Ytterdør av tre til leilighet 712 (lukker dårlig).

Isolert ytterdør til leilighet 714, fra 1999.

Isolert ytterdør med glassfelt til leilighet 716, fra 1999.

Terrassedør med isolerglass i leilighet 714, fra 1999 (noe vanskelig å lukke).

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

- En terrassedør oppleves som noe vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Dørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon.

Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader.

Terrassedør som er vanskelig å åpne/lukke bør justeres for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i forbindelse med leilighet 718. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 13 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra leilighet 712 og hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og leveg mot nabo er av malt trevirke.

Terrasse på 18 m², i forbindelse med leilighet 714, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 18 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra leilighet 716. Terrassen er delvis bordlagt, ellers belegningsstein fra gårdsplassen og til leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattings stabilitet og jevnhet over tid.

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Skjevheter i terrasseplattingen bør utbedres ved å undersøke og eventuelt forbedre grunnarbeidet, for å sikre stabilitet og hindre videre setninger som kan påvirke brukssikkerheten og levetiden til konstruksjonen.



INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Gulvoverflater:

Leilighet 718.

1. etasje: Belegg, laminat.

2. etasje: Laminat og malt tregulv.

Leilighet 712:

1. etasje: Belegg.

2. etasje: Parkett, tregulv, belegg og fliser.

- Slitasje på gulver.

Leilighet 714.

Tilstandsrapport

1. etasje: Gjennomgående belegg.

Leilighet 716:

1. etasje: Laminat, fliser og belegg.

Veggoverflater:

Leilighet 718:

1. etasje: Panel, Smartpanel, Malte/tapetserte plater. Våtromsmaling på bad.
2. etasje: Malte/tapetserte plater og panel.

Leilighet 712:

1. etasje: Panel.
2. etasje: Malte/tapetserte plater. Laminatplater, panel og fliser.

Leilighet 714:

1. etasje: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Leilighet 716.

1. etasje: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Himlinger:

Smartpanel, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

De innvendige overflatene har en slitasegrad som overstiger det som normalt kan forventes ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje, som riper, misfarging og andre skader, noe som indikerer at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Det er også påvist fuktskjolder rundt enkelte ventiler på badene. Det ble ikke registrert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Overflatene bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket, da slitasje, riper og misfarging kan redusere både estetisk og funksjonell kvalitet.

Fuktskjolder rundt ventiler på bad bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell underliggende fuktskade, for å unngå risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen.

TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Siporexdekke mot deler av kjeller.

Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloftsleire, flis og eldre isolasjon mellom etasjene.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
 - Påvist dels avflassing/skader i lettbetongelementer i himlinger i kjelleren.
 - Målt totalt 28 mm avvik i leilighet 716, i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i gangen.
 - Målt totalt 48 mm avvik i soverommet i 1. etasje. Målt ca. 16 mm avvik i spisestue. Lokalt ble det målt 20 mm over 2 meter i soverommet. I 2. etasje i leilighet 718, ble det målt 10/11 cm avvik.
 - Målt 20 mm avvik i stue/kjøkken og ett soverom i leilighet nummer 714.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt inneklima.
- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TE 3 Pipe og ildsted

Leilighet 718:
Mursteinspipe, tilkoblet vedovn i stue.

Leilighet 712:
Åpen peis i peisestue.

3 stk. mursteinspiper i bygningen.
Piper er tapetsert inn, ikke iht. dagens krav.
Avlassinger på pipe på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Lukene må ikke plasseres nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale.
- Under luke skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid.
- Pipa er tildekket med brennbart materiale, noe som er i strid med gjeldende forskrifter. Dette øker risikoen for brannspredning ved varmeutvikling fra pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra lukene må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell skorsteinsbrann.

Pipevanger må gjøres synlige, og det anbefales å fjerne tapet eller annet brennbart materiale fra pipen, da tildekking med brennbart materiale er i strid med gjeldende forskrifter og øker brannrisikoen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, anbefales det å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist noe forhøyede verdier i kjelleren.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
 - Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjeller har kun adgang via luke i kjøkkenet. Større deler av kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i soveromsgulvet er indikasjon på at det kan være skader
- Kryperom er i en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelig for inspeksjon, og bør inspiseres jevnlig. / høy fuktighet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, spesielt med tanke på skjevheter i gulvet og påvist høy fuktighet.

Manglende tilgang og høy fuktighet medfører økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen. Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden i de ikke-tilgjengelige områdene.

TG 2 Innvendige trapper

Leilighet 718:

Rettløpstrapp til 2. etasje. Teppe i trappetrinn.

Ikke håndløper på vegg.

Trapp til loft (ikke målbart areal).

Leilighet 712:

Rettløpstrapp til loft.

Vinkeltrapp av tre med malte rekkverk og vanger mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverkshøyde bør økes og åpninger i rekkverk bør reduseres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg for å gi bedre støtte og trygghet ved bruk av trappen.

Bratt trapp mellom boligrom kan medføre økt risiko for fall og bør vurderes utbedret for å oppnå tryggere bruk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i forskjellig utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Understøttende bjelker i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Påvist og målt høye fuktverdier i trevirke ned mot betongdekket, trolig som følge av kapillært oppsug fra betong. Også påvist dels skader/råte i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og råte i trevirket, samt hindre videre kapillært oppsug fra betongdekket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET 718, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 3 Generell

Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse dører, overliggende speil, belysning, side- og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet varmes opp via panelovn på veggen. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke tilfredsstillende fall til sluk.
- Påvist irr på rør bak kabinett.
- Begrenset tilluft til badet.
- Eldre tettesjikt.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

For å utbedre avvikene må våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse, samt sikre tilfredsstillende fall til sluk, utbedre irrdannelser på rør og bedre tilluft til rommet.

Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LEILIGHET 718, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

LEILIGHET 712, 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 3 Generell

Bad i 2. etasje, med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter og overliggende speil. Dusjkabinett (2024) standard er plassert i hjørnet, og har dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Registrert løse fliser og sprekke-dannelser ved fliser ved dør.
- Opplyst om problemer med avløpet til vaskemaskinen, hvor vann kommer opp i dusjkabinettet.
- Korrosjon på støpejern.
- Slitasje på innredningen.
- Ikke påvist membran/mansjetter på badet.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

For å utbedre avvikene må våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse, inkludert utbedring av løse og sprukne fliser, avløpsproblemer, korrosjon på støpejern og slitasje på innredning. Manglende membran/mansjetter gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader som kan skade tilstøtende konstruksjoner.

Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LEILIGHET 712, 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegget på gulvet og plater malt med våtromsmaling på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket og i vinduet.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Plater malt med våtromsmaling på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Badet har våtsonen med vegger i våtromsmaling, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

- Foretatt kontroll av fallforhold ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 3 mm fra dør til overkant sluk, det er påvist høy terskel mot tilstøtende rom, med oppbrett på belegget.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Totalt fall i baderommet er ansett som ok, dog svakt fall ellers på gulvet. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk fra alle deler av rommet for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på gulvbelegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist tilstrekkelig med tetning rundt gjennomføringer i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjikt og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

Tetning rundt rørgjennomføringer bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, da mangelfull tetting kan føre til fuktskader og råte.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Påvist noe svellinger/slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør utføres lokal utbedring av innredningen for å hindre videre slitasje og forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og redusert levetid på innredningen.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger, malt med våtromsmaling. Av innredninger finnes servanttinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Det er installert dusjkabinett (2022) med dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket.

Årstall: 1999

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Badet har våtsonen med vegger i malte plater, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, målt 2 mm fra overkant sluk over ferdig overflate gulv ved dør. Det er høy terskel mot tilstøtende rom, dog ikke dokumentasjon på om membran er ført opp bak flis.

- Ved stikktakninger ble det påvist bom i flere fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.

Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekke-dannelser eller at fliser løsner.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Påvist slitasje/skade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftspalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

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

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig innneklima.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET 718, 1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen mellom skapene.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 718, 1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 712, 2. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er over vaskebenk montert fliser og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Nøktern standard på kjøkkenet, bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

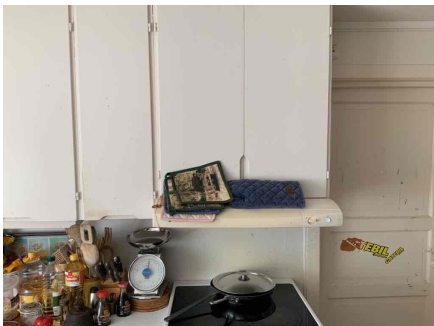
Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredning og overflater for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for følgeskader.



LEILIGHET 712, 2. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



LEILIGHET 714, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater.

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert fliser og belysning mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
 - Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Påvist fuktskjolder på kjøkkengulvet/belistning samt i endevegg ved oppvaskmaskin.

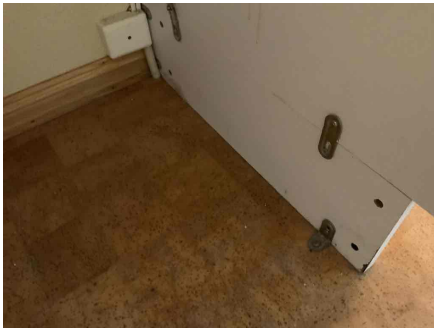
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet materiale bør fjernes og skadene utbedres for å hindre videre fuktspredning og utvikling av mugg eller råte.

Dersom årsaken til fuktskadene ikke er kjent, bør det foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke og utbedre eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være forverring av skadene, redusert levetid på kjøkkeninnredningen og risiko for helseskadelige forhold.



LEILIGHET 714, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 716, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe, innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av veggen. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom over- og underskap.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad. Dette indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede overflater og bunnplate i benkeskap for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 716, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1999

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber, hovedsakelig eldre opplegg.
- Noe nytt opplegg til kjøkkenet i 718, med rør-i-rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

- Røranlegget har en nøktern standard og består hovedsakelig av eldre opplegg.

- Det er registrert irr på kobberrørene. Irr er en basisk blanding av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer, og viser seg som et grønt belegg på rørene.

- Det må påregnes kostnader til vedlikehold eller utskifting av røropplegget i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør gjennomføres en vurdering av røranlegget av fagperson, og nødvendige tiltak bør utføres for å utbedre eller skifte ut eldre rør med irr.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader til reparasjon eller utskifting av røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

- Noe nøktern standard på avløpsledninger, hovedsakelig eldre opplegg. Bør påregnes kostnader i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av avløpsledninger i løpet av de nærmeste årene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Leilighet 714:

Luft til luft varmepumpe i stue, fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det bør gjennomføres service på varmluftsanlegget for å sikre forsvarlig drift og forlenge anleggets levetid.

- Manglende service kan medføre redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.

TG 1 Varmesentral

Leilighet 718:

Luft til luft varmepumpe, fra 2024

Årstall: 2024

TG IU Varmesentral - sentralfyr

Eldre sentralfyr i kjelleren, denne er ikke i bruk, og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank for leilighet 718, på 200 liter, er fra 2025 og er plassert i kjeller.

Resterende varmtvannstanker (3 stk.), er plassert i felles kjeller, og er på 200 liter, fra rundt 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Tilstandsrapport

TE 2 Vannbåren varme

Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Anlegget er ikke i bruk pr. i dag. Gjelder kun dersom anlegget skal tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Dersom anlegget skal tas i bruk, må det utføres service og eventuelle nødvendige reparasjoner.

Manglende vedlikehold og lang brukstid øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert energieffektivitet, noe som kan medføre kostbare utbedringer og driftsstans.

TE 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leilighet 718:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i gang i 2. etasje.

Leilighet 712:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i gang.

Leilighet 714:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i entré.

Leilighet 716:

Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i entré.

Leilighet 718:

Panelovn på badet.

Leilighet 712:

Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Leilighet 714:

Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Leilighet 716:

Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eltilsyn utført i 2023.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1999

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og alder anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Ingen synlig drenering utvendig rundt store deler av bygningen.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

- Det er ikke synlig drenering rundt deler av boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres drenering og fuktsikring rundt de delene av bygningen hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 1 Drenering - 2024

Drenert rundt deler av kjelleren i 2024. Arbeider var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong på deler av bygningen.

Gråsteinsmur på eldste del.

Grunnmur av betong og Siporex.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostsikader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostsikader.

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostsikader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TE 2 Terrengforhold

Dels kupert og skrånende tomt, ellers flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er slamavskiller med overløp til grøft. Minirensanlegg gravd ned rundt år 2000.

Bygningen har privat, grunnboret brønn. Ny trykktank og senkepumpe i 2012. Pumpe er plassert i garasjen. Det er kobberrør fra 1960-tallet fra garasjen og inn til bygningen.

- Full service og ny motor på rensanlegget, utført i 2020/2021.

- Eier er ansvarlig for at minirensanlegget fungerer tilfredsstillende. Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirensanlegget. En årlig tømning av minirensanlegget faktureres av kommunen. Dersom det viser seg nødvendig for å sikre en optimal drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet. Kommunen eller den som kommunen bemyndiger har anledning til å besøke anlegget for kontroll og tilsyn, og kan ta prøver for kontroll av at rensekrav overholdes. Dersom det ved en senere anledning legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Foreta kontroll av brønnvann.

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

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på vannledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

- Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helse- og miljørisiko ved bruk av vannet.

Septiktank

Tilstandsrapport

Ingen kjennskap om septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er oljetank i stål.

- Opplyst at denne er rensset og tømt, forhold er ikke kontrollert av takstmannen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje/uthus på tilsammen 100 m², oppført på 1960-tallet. Gulv på grunn er av betong. Yttervegger er av Siporex som er pusset. Ellers trevegger med panel. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med Eternitt (asbest). Deler av uthus/garasje var tidligere fryselager. Adkomst til garasje via 3 porter.

Merknader:

- Sprekker i Siporexdekke og betongdekke samt grunnmursvegger.
- Tilsig av fukt til kjelleren.
- Skader på eternittplater.
- Ikke vurdert tilstand på bygningen.

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

Uthus (gamle melkestasjon)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus (gamle melkestasjon) på 34 m². Bygningen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger er forblendet med teglstein. Trevegger med panel i gavlvegger. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med eldre tegltakstein. Eldre, koblede vinduer. Eldre mursteinspipe som er pusset innvendig.

- Ikke vurdert tilstand på bygning.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	6 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Uthus (gamle melkestasjon)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus (gamle melkestasjon)	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 450 000
------------------------------------	------------	------------------

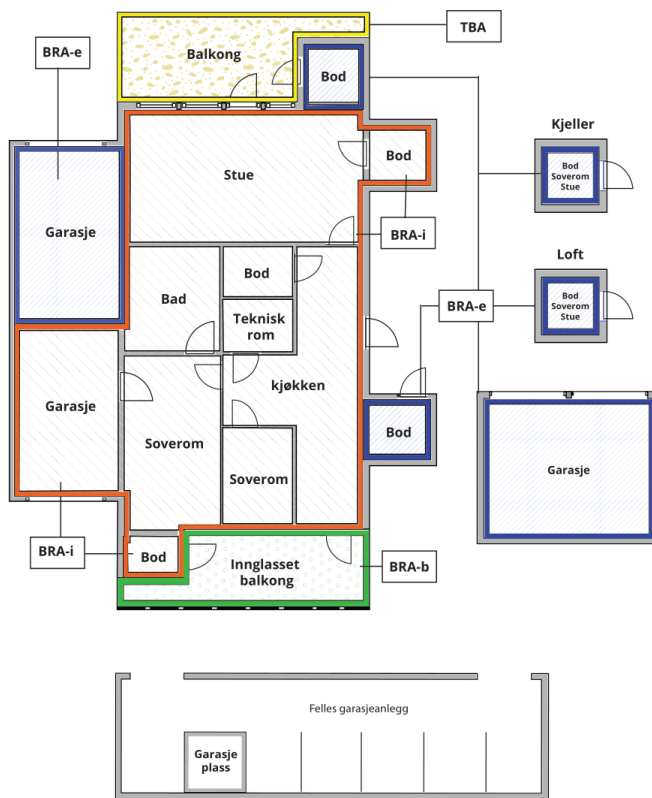
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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 bod

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		95		95	
Leilighet 718, 1. etasje	84			84	
Leilighet 718, 2. etasje	37			37	
Leilighet 712, 1. etasje	8			8	13
Leilighet 712, 2. etasje	142			142	
Leilighet 714, 1. etasje	69			69	18
Leilighet 716, 1. etasje	87			87	18
SUM	427	95			49
SUM BRA	522				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagringsrom/boder	
Leilighet 718, 1. etasje	Bad/vaskerom, entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom, garderobe, bod		
Leilighet 718, 2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, kott, kott 2		
Leilighet 712, 1. etasje	Gang		
Leilighet 712, 2. etasje	Bad/vaskerom, gang, kjøkken, peisstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Leilighet 714, 1. etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Leilighet 716, 1. etasje	Bad/vaskerom, entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Foreligger bygningstegninger på deler av boligen som stemmer med dagens planløsning, dog foreligger det ikke tegninger på eldre del.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Branncelleinndeling mellom leiligheter er ikke iht. dagens byggt tekniske forskrift.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjebygg/boder	

Uthus (gamle melkestasjon)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	405	117
Garasje	0	100
Uthus (gamle melkestasjon)	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2022	Jan Haaland	Kunde
14.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør
29.8.2022	Are Johan Moen	Takstmann
30.6.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	482	3		0	10229 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

Adresse

Stegenveien 712, 714, 716, 718

Hjemmelshaver

Haaland Anny, Haaland Jan Olav

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	482	11		0	1961 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 8 km fra Spydeberg sentrum. Området byr på friluftaktiviteter, med turmuligheter i umiddelbar nærhet og kort vei til innsjøen Lyseren, med båt- og bademuligheter. På vinterhalvåret har man lysløype med ny kunstsnøtrasé i nærheten. I Spydeberg sentrum finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole, bank, post i butikk, forretningscenter og kommunikasjoner (ca. 45 minutter til Oslo S). Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygningen har privat, grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Minirensanlegg gravd ned rundt år 2000.

Regulering

LNF-område.

Om tomten

Eiet tomt på 12.191 m². Stor og historisk eiendom. Eiendommen er delvis skrånende mot nordvest. Skogsområdet (nylig høgd) på østsiden av eiendommen er på ca. 5 100 m². Ellers er tomten pent opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning. Uthus for postkasser og renovasjon ved innkjørsel. Parkering skjer i stor, gruset gårds plass eller i garasje.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
500 000

År
1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2023	
2	23.10.2024	
3	23.10.2024	
4	28.10.2024	
5	30.10.2024	
6	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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