

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kjærlighetsstien 34, 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 765

Sum areal alle bygg: BRA: 507 m² BRA-i: 406 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 13324-1452

Referansenummer: AU1351

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra takfot i stige, fra bakkeplan og fra vinduer der dette var mulig.

Det er ikke oppgitt alder på tekkingen, men det vurderes at den trolig er fra da tilbygget på kjøkken ble oppført i 1999, men dette er ikke bekreftet alder. Undertak er utført med bordtro og underlagspapp av typen D papp ut fra det som er synlig på tilbygget fra 1972. Det er ikke kontrollert på øvrige tak om det er samme undertak.

Takrenner og nedløp er utført med sink på de eldste renner/nedløp og lakkert stål på det som er nyere.

Yttervegger på 1 etasje på den eldste delen av boligen og på tilbygg i stue er oppført i mur/betong, på øvrige tilbygg er veggene oppført med bindingsverk.

Utside er kledd med malt liggende bordkledning, der det er bindingsverk, der det er murvegger er fasade utført med malt puss og fasadestein.

Yttervegger på 2 etasje og loftetasjen er utført med bindingsverk og kledd med liggende malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak.

Vinduer har noe forskjellig alder, alle vinduene har 2 lags glass og malte trekarmer, med unntak av vinduer tilbygget stue på 2 etasjen, disse har 3 lags glass.

Alle vinduer er byttet etter oppføringsåret i 1959 med unntak av ett vindu i baren i kjelleren, utenfor dette er det kryperom.

Vinduer på loftetasjen er fra 1980.

Vinduer på 2 etasje er fra 2016, 2013, 2009, vinduer på bad og kjøkken er noe eldre vinduer, men ikke fra byggeåret.

Vinduer på 1 etasjen er fra da de forskjellige tilbyggene ble oppført, på den opprinnelige delen av boligen er vinduene byttet etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når.

Vinduer i kjeller er fra 1985 ut fra det som kan finnes av data på disse med unntak av vindu i baren som trolig er fra opprinnelig byggeår.

Ytterdør har malt isolert dørblad og sidefelt og malte trekarmer, glassfelt i dør og sidefelt, ukjent alder.

Balkong dører har malte dørblad med 2 lags glass og malte trekarmer, dørene er fra da tilbyggene ble oppført, døren på 2 etasjen er ny og har 3 lags glass.

Ytterdør på vaskerom og kjeller har malte isolerte dørblad og malte trekarmer uten glass, trolig fra

henholdsvis 1972 og 1985.

Ytterdør til krypekjeller har malt dørblad og malte trekarmer, ukjent alder.

Takterrasse med adkomst fra stue på 2 etasjen har tekkeskikt av glassfiberarmert beleg. Gulv konstruksjonen danner tak på tilbygget med spisestue på 1 etasjen. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Takterrasse med adkomst fra stue på 1 etasjen samt via trapp fra terreng, gulv på terrassen består av keramiske fliser. Gulv konstruksjonen danner tak over deler av kjelleretasjen. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget. Innglasset balkong har atkomst via takterrassen på 1 etasjen, gulv overflate med teppebelegg. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppført. Trapp til krypekjeller og kjeller er utført i betong. Trapp til takterrasse på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Loftetasje.

Det er tregulv på stue og gang, belegg på kjøkken. På vegger er det malt tapet og malte plater, i gangen er det panel på vegg mot badet, øvrige vegger er ikke kledt. I himlingen er det malt tapet i stue og malte plater i kjøkken og ingen kledning i gang, synlig takkonstruksjon.

2 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, vinyl fliser på kjøkken og lakkerte tregulv på soverommet. På vegger er det malt tapet og malte plater. I himlinger er det malt papp og malte plater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, gang og kjøkken, lakkerte tregulv på kontor og soverom inntil kontoret. Det er fliser på gulv i tilbygg på kjøkken, trapperom, gang, entre og i tilbygg med jacuzzi. Laminat på gulv i soverommene i tilbygget fra 1972. Skifer på gulv i tilbygg mot nordvest i stue. På vegger er det malt tapet, malt murpuss og tapet. I himlinger er det malte plater og malt og trehvit panel.

Kjeller.

Det er teppebelegg og vinylbelegg på gulv. På vegger er det malte plater og panel. Panel og malt mdf panel i himlinger.

Etasjeskiller er utført med betong mellom kjeller og 1 etasjen og mellom 1 og 2 etasje i følge tegninger.

Over 2 etasjen er det trebjelkelag.

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

Det er en teglsteins pipe som er fra byggeåret 1959, til denne er det tilkoblet 1 vedovn på 2 etasje, 2 vedovner på 1 etasjen og en åpen peis i kjeller. Lettklinkerpipe fra da tilbygget på kjøkkenet ble oppført har en tilkoblet peis innsats.

Pipene har heldekkende beslag over tak.

Utvendig pipe(lettklinker) er forblendet med naturstein.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 i hjørne mot nordvest og 15,8 i vegg mot sørvest.

Bygningen har krypekjeller under betongdekke i den eldste delen av boligen, adkomst fra kjellerstue. Det er også krypekjeller under betongdekke med utvendig adkomst under tilbygget stue.

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget spisestue, utvendig adkomst.

Trapper har malte/lakkerte overflater.

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

Dør fra trapperom til bolig i 2 etasje er merket med B30/38dB. Brann/lydsilledør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje.

Bad med ukjent alder, men trolig eldre enn 25 år, det foreligger ikke noen dokumentasjon.

Det er tapet på vegger og panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv, det er ikke etablert fall til sluket. Oppvarming med panelovn.

Det er plastsluk med belegg under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med gardin/dusjforheng.

Rommet har ventil i vegg til tilliggende rom, gangen.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.

Bad 2 etasje.

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er oppusset med nye overflater på vegger og gulv og ny innredning, det er ikke oppgitt når dette er utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag, fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren.

Oppvarming i rommet med stråleovn plassert over dør.

Sluk fra byggeåret av jern, det er ikke mulig å se om det er noen form for membran ned i sluket.

Det er synlig smøremembran rundt og inntil slukristen, ukjent alder på denne.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med dusjforheng.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom 1 etasje.

Vaskerommet er oppført i 1972, men oppusset etter dette med nye overflater på gulv, det er ikke oppgitt når dette er utført og det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag.

Det er plastsluk fra byggeåret 1972 i rommet, ukjent tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm, og det er montert noe skapinnredning. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling, vifte er plassert i kanal på kaldloft. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg med vann installasjon er på yttervegg og på vegg mot bad.

Bad 1 etasje.

Badet er oppført i 1972, det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Rommet er trolig oppusset etter oppføringsåret.

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved åpning inn til sminkerom utgjør 23mm.

Det er plastsluk fra byggeåret 1972 i rommet, ukjent tetteskikt.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjvegger, veggmontert toalett, servant på skapinnredning, bideet, diverse skapinnredning og skapinnredning i sminkerom. Ukjent alder på utstyr og innredning.

Rommet har naturlig avtrekk med ventil i himlingen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom i våtsone er vaskerom og den andre muligheten i våtrommet har skyvedørs kassett.

Bad 1 etasje eldste del av boligen.

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er oppusset med nye overflater på vegger og gulv og ny innredning, det er ikke oppgitt når dette er utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag med varmekabel, fall til sluk er 35mm målt på gulv ved hjørne ved døren.

Sluk fra byggeåret av jern, det er ikke mulig å se om det er noen form for membran ned i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjforheng og en fast vegg med glass som skjermer mot servantskapet.

Servant på skapinnredning og veggmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegg mellom kjøkken og bad er murt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen på loftetasjen har lakkerte fronter og malte skrog, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål, innredningen er trolig fra byggeåret. Gammel blandebatteri med separat kran for varmt og kaldt vann. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkeninnredningen i 2 etasje, deler av kjøkkeninnredningen er trolig fra byggeåret og har malte fronter og skrog, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med kum og utslagsvask. Det er installert komfyr, kjøøl/fryseskap og microovn. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Kjøkkeninnredningen i 1 etasje har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.

Det er installert stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, og et kjøøl/fryseskap som er defekt. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er oppført et kjølerom i entre på 1 etasjen, i tilbygget fra 1972.

Rommet er plassbygd og har tregulv og panel på vegger og himling, nyere isolert dør.

Kjøleaggregat av merket norcool, 2021 modell. Isolert dør med pakninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberrør, noe forniklede rør og noe plastrør, anlegget har varierende alder, deler av anlegget er trolig fra byggeåret.

Deler av avløpsanlegget er fra opprinnelig byggeår og det er utført med malmrør, dette gjelder i hovedsak rør og sluker som er støpt fast i gulv og vegger, øvrige rør er i stor grad utskiftet til plastrør. På tilbygget fra 1972 er det benyttet plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, ventiler i vegg på enkelte rom og ventiler i vinduskarm på enkelte rom.

Det er mekanisk avtrekk på enkelte våtrom og på kjøkken i 1 etasjen.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i 1 etasjen og er på 282 liter, ukjent alder, trolig ca 10 år.

Det er montert en liten bereder på loftetasjen, usikkert om denne fungerer, trolig ikke.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget på 1 etasjen har 50A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 25A som går til garasje, 3 stk 16A og 5 stk 10A kurser. Anlegget på 2 etasjen har 32A hovedsikring, 5 underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 15Ao og 3 stk 10A kurser.

Det er eget sikringskap i kryperom med utvendig adkomst, dette inneholder brytere og tidsur for utebelysningen.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i kryperommene og utvendig rundt bygningen.

Dreneringen er trolig fra byggeårene for opprinnelig del og for tilbyggene.

Grunnmur på den eldste delen av boligen er oppført med betong og er isolert med tresonitt plater.

Grunnmur på tilbyggene er oppført med lettklinker blokker som er fundamentert på betongsåle.

Det er oppført diverse støttemurer og pynte murer i murt naturstein og det er oppført en stor mur med stablet betongstein i forbindelse med innkjørsel og nedenforliggende parkeringsplass. Eiendommen ligger på en høyde, og tomten er lett skrå rundt og inntil boligen.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2011.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

7 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist tegninger som viser planløsning på 1 etasje og fasader i 1972 da tilbygget på 1 etasjen ble oppført.

Planløsningen stemmer ikke med slik det er i bruk nå, boder er tatt i bruk som vaskerom, der det er tegnet vaskerom er en del av entreen og det er oppført et kjølerom der.

Bruksendring som er søknads pliktig.

Det er fremvist tegninger som viser planløsning, snitt og fasader fra 1981 da tilbygg i stue mot nordvest ble oppført.

Det er fremvist tegninger som viser planløsning og fasade for utvidelse av kjøkken og fasade på stue på 1 etasjen med terrasse over denne, tegningene er godkjent i 1999, det er ikke fremvist plantegninger av tilbygget i stuen.

Det er fremvist tegninger som viser plan og fasade på tilbygget med Jacuzzi, datert 7.3.2000

Det er ikke fremvist plantegninger på 2 etasjen og loftetasjen, samt kjelleretasjen slik den fremstår i dag. Utvidelse av kjeller, oppføring av vinterhage og tilbygg på stue i 2 etasjen er muligens ikke bygge søkt, det er ikke fremvist tegninger på dette.

Det må påregnes noe kostnader med å få disse manglene godkjent.

Det er søkt om diverse opp gjennom årene som ikke har blitt utført.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, innredede rom er ikke vist på tegningen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er bygge søkt og godkjent

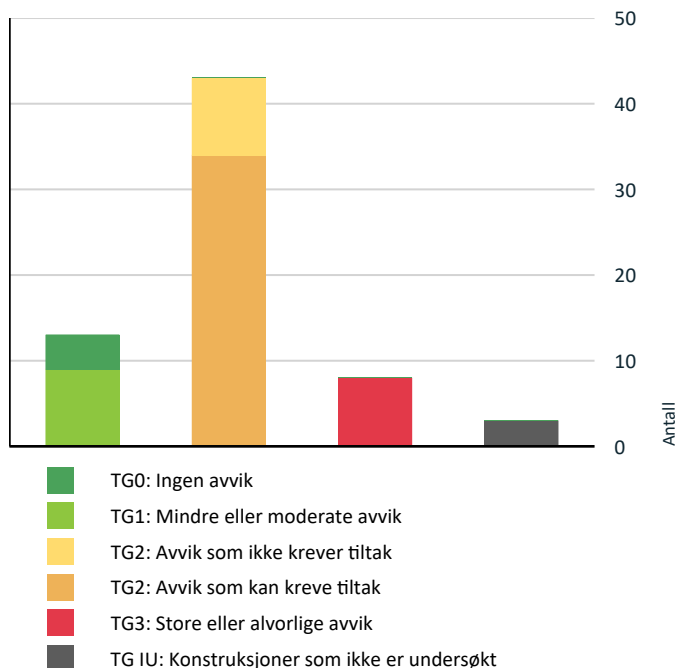
Grillhus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold, bygnings utformingen stemmer ikke, dette er en søknads pliktig endring.

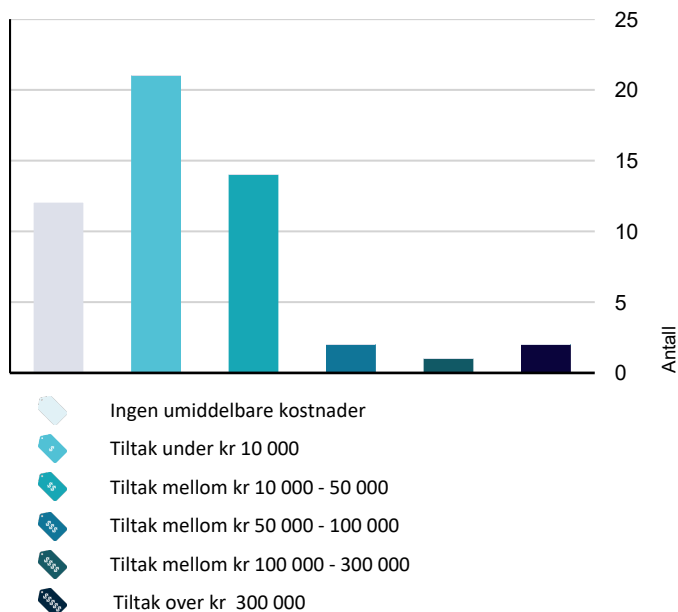
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå og fra altaner, terrasser, fra stige og fra vinduer der dette var mulig. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av kontaktperson på befaringsen.

Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp i underetasjen og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Loft etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side	! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Utvendig > Dører Gå til side	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side	! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
! Innvendig > Radon Gå til side	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	! Tomteforhold > Drenering Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller - 2 Gå til side	! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	! Innvendig > Overflater Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side	! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > Loft etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	! Våtrom > Loft etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
! Våtrom > Loft etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	! Kjøkken > Loft etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Våtrom > Loft etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Tekniske installasjoner > Varmvannstank Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Ferdigattest utstedt 12.2.1960

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Det er byttet 1 stk vindu i 2 etasjen.
2015	Modernisering	Det er byttet 4 stk vinduer og balkongdør i 2 etasjen
2011	Modernisering	Omlagging av utvendig vann og avløp
2009	Modernisering	Nytt vindu på soverom 2 etasje.
2000	Tilbygg	Tilbygg der det er installert Jacuzzi, årstallet er usikkert.
1999	Tilbygg	Tilbygg med utvidelse av kjøkken og spisestue.
1986	Ombygging	Oppføring av tak der kjøkken er utvidet, kun tak fundamentert på søyler, usikkert om dette ble utført.
1981	Tilbygg	Tilbygg mot nordvest i stue 1 etasje.
1972	Tilbygg	Tilbygg på 1 etasjen mot nordøst og sørøst med ny entre, der det nå er vaskerom, kjølerom, bad og 2 stk soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra takfot i stige, fra bakkeplan og fra vinduer der dette var mulig.

Det er ikke oppgitt alder på tekkingen, men det vurderes at den trolig er fra da tilbygget på kjøkken ble oppført i 1999, men dette er ikke bekreftet alder. Undertak er utført med bordtro og underlagspapp av typen D papp ut fra det som er synlig på tilbygget fra 1972. Det er ikke kontrollert på øvrige tak om det er samme undertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Betongstein er noe grodd, dette medfører økt slitasje og risiko for frostsprengning på tekkingen med påfølgende økt risiko for lekkasjer.

Takvinkel er liten for denne type tekking, betinger at undertaket er tett. (gjelder tilbygg)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

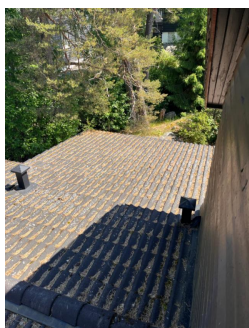
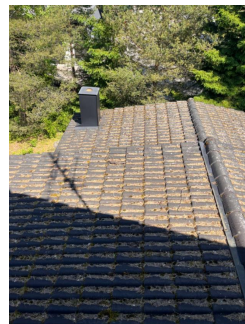
For å lukke avviket og forlenge levetiden på tekkingen må taket rengjøres og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt på undertak på grunn av dårlig avrenning fra taket.



Skade på gavelstein.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført med sink på de eldste renner/nedløp og lakkert stål på det som er nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, det kan derfor være lekkasjer på renner og nedløp som ikke er oppdaget.

Det mangler utkast på taknedløp på tilbygget kjøkken og tilbygg mot nordøst.

Renner er ikke rengjort.

Det er ikke montert snøfangere og det var ikke krav til dette da boligen og tilbyggene ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner må rengjøres og det må monteres utkast på nedløp som mangler dette.

Anbefaler å kontrollere renner og nedløp for lekkasjer når det er regnvær.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



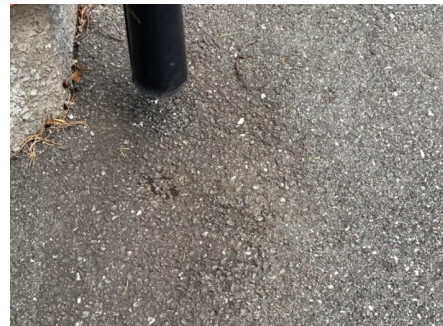
Renner må rengjøres



Nedløp er ikke tilkoblet rør i grunn eller utkast.



Nedløp er ikke tilkoblet rør i grunn eller utkast.



Nedløp er ikke tilkoblet rør i grunn eller utkast.

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger på 2 etasje og loftetasjen er utført med bindingsverk og kledd med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte klednings bord med råteskader.

Det er lite lufting bak bordkledningen.

Kledningen/malingen er noe værslitt på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning med råteskader må byttes for å lukke avviket.

Det er behov for overflatebehandling på deler av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskader



Behov for overflatebehandling



Behov for overflatebehandling

TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger på 1 etasje på den eldste delen av boligen og på tilbygg i stue er oppført i mur/betong, på øvrige tilbygg er veggene oppført med bindingsverk. Utside er kledd med malt liggende bordkledning, der det er bindingsverk, der det er murvegger er fasade utført med malt puss og fasadestein.

Vurdering av avvik:

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

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til underliggende konstruksjoner og lite lufting i nedkant på vegg på sørøst side av boligen, dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold. Det mangler musesperre på tilbygget med jacuzzi.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Anbefaler å etablere lufting og større avstand fra underkant av bordkledningen og det må monteres musesperre for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler musesperre



Bordkledningen er montert uten avstand til underliggende konstruksjon.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Takkonstruksjonen har lite lufting på rafter som resulterer i misfarget bordtro og risiko for råteskader på takkonstruksjonen ute ved yttervegger. Det er liten luftesplate mellom bordtro og undertak på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

For å lukke avviket må luftingen på konstruksjonen forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nordvest side. Misfarget undertak, tørt på befaringdagen.



Sørøst side. Misfarget undertak, tørt på befaringdagen.



Takkonstruksjon på tilbygg fra 1972, lite lufting, misfarget bordtro.



Det er stedvis liten luftespalte mellom bordtro og isolasjon

Vinduer

Vinduer har noe forskjellig alder, alle vinduene har 2 lags glass og malte trekarmner, med unntak av vinduer tilbygget stue på 2 etasjen, disse har 3 lags glass.

Alle vinduer er byttet etter oppføringsåret i 1959 med unntak av ett vindu i baren i kjelleren, utenfor dette er det kryperom.

Vinduer på loftetasjen er fra 1980.

Vinduer på 2 etasje er fra 2016, 2013, 2009, vinduer på bad og kjøkken er noe eldre vinduer, men ikke fra byggeåret.

Vinduer på 1 etasje er fra da de forskjellige tilbyggene ble oppført, på den opprinnelige delen av boligen er vinduene byttet etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når.

Vinduer i kjeller er fra 1985 ut fra det som kan finnes av data på disse med unntak av vindu i baren som trolig er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Det er merker etter kondensvann på flere vinduer, årsak er for dårlig ventilasjon fra rommene.

Det mangler beslag under vindu på på loft mot nordøst.

Omremming er montert med liten/uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Enkelte vinduer er noe malingslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det monteres beslag under vindu der dette mangler. Ved utskifting av vinduer, påse at omrammingen blir montert slik at det blir luftespalte mot vannbrett og at etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling både utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på bad 2 etasje. Merker etter kondensvann.



Eldre vindu på 2 etasjen, merker etter kondensvann.



Det mangler beslag under vindu.



Beslag under vindu er plassert helt opp under karmen uten dryppkant

TC 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og sidefelt og malte trekarm, glassfelt i dør og sidefelt, ukjent alder.

Balkong dører har malte dørblad med 2 lags glass og malte trekarm, dørene er fra da tilbyggene ble oppført, døren på 2 etasjen er ny og har 3 lags glass.

Ytterdør på vaskerom og kjeller har malte isolerte dørblad og malte trekarm uten glass, trolig fra henholdsvis 1972 og 1985.

Ytterdør til krypekjeller har malt dørblad og malte trekarm, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har noe bruksmerker og er noe værslitt utvendig.

Merker etter kondens vann på dør balkongdør i stue 1 etasje.

Det er ikke montert beslag under balkongdør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er behov for overflatebehandling.

Det må monteres beslag under balkongdøren for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



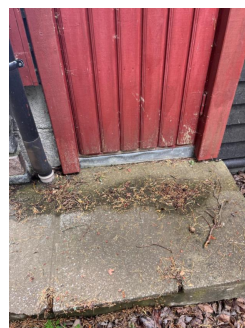
Bruksmerker på dørbblad.



Noe malingslitt overflate.



Noe malingslitt overflate.



Noe malingslitt overflate.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med adkomst fra stue på 2 etasjen har tekkesjikt av glassfiberarmert belegg. Gulv konstruksjonen danner tak på tilbygget med spisestue på 1 etasjen. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Takterrasse med adkomst fra stue på 1 etasjen samt via trapp fra terreng, gulv på terrassen består av keramiske fliser. Gulv konstruksjonen danner tak over deler av kjelleretasjen. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Innglasset balkong har atkomst via takterrassen på 1 etasjen, gulvoverflate med teppebelegg. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppført.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelse og uttetheter.
- Oppkanten til døren er for liten.

2 etasje. Det foreligger ikke sikre opplysninger om alder på glassfiber tekkingen, det er små riss/sprekker i tekkingen. Medfører risiko for lekkasje. Det er råteskade på en del av rekkverket, medfører risiko for fallskade om bygningsdelen gir seg ved belastning.

Høyde på rekkverk er 90 cm og åpninger i rekkverket er ca 19cm.

Oppkant under balkongdøren er for liten, medfører risiko for at vann kan trenge inn i boligen.

Fall på dekket er noe varierende, noen steder utgjør fall 1:100 som er minstekravet og andre steder er fallet mindre enn 1:100.

1 etasje. Det er noen få fliser med bom(hulrom under) og det er noen løse fuger.

Oppkant under dører er for liten.

Fall på overflaten er noe varierende, noen steder utgjør fall 1:100 som er minstekravet og andre steder utgjør fallet mindre enn 1:100

Høyde på rekkverk er 90 cm.

Det er ingen tegn til lekkasjer verken på 1 eller 2 etasjen, men alder og ukjent utførelse tilsier at det bør gjøres noe med dette på relativt kort sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

2 etasje. Råteskadet konstruksjon på rekkverk må utskiftes og åpninger i rekkverk må gjøres mindre for å lukke avviket. Løsningen med innfesting av rekkverket bør endres, dagens løsning gir økt risiko for lekkasjer.

Tetteskiktet på 2 etasjen har synlige sprekker og må påregnes byttet på kort sikt for å sikre at det ikke blir lekkasjer. Konstruksjonen bør bygges om slik at det blir tilstrekkelig fall og oppkant under dør. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget og om det er laget lufting i denne.

1 etasje. Det er ukjent tetteskikt og utførelse/alder på dette, det er heller ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget og om det er etablert lufting i denne. Fall utgjør ikke 1:100 som er minimumskravet på hele konstruksjonen. Konstruksjonen bør bygges om slik at det blir tilstrekkelig fall og oppkant under dør. Vær oppmerksom ved bruk.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare eventuelle behov for tiltak på konstruksjonen på 1 etasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er råteskade på rekkverk. 2 etasje



Sprekk i glassfibrermembran. 2 etasje



Oppkant under dør er for liten.

Utvendige trapper

Trapp til krypekjeller og kjeller er utført i betong.

Trapp til takterrasse på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp til takterrasse er ca 87 cm og har for store åpninger.

Åpninger er så store at de utgjør risiko for fallskade.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger må gjøres mindre og rekkverket må bygges høyere for å tilfredsstille krav da konstruksjonen ble oppført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Store åpninger i rekkverket



Trapp til ytterdør i kjeller.



Trapp på nordøst side.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Løftetasje.

Det er tregulv på stue og gang, belegg på kjøkken. På vegger er det malt tapet og malte plater, i gangen er det panel på vegg mot badet, øvrige vegger er ikke kledt. I himlingen er det malt tapet i stue og malte plater i kjøkken og ingen kledning i gang, synlig takkonstruksjon.

2 etasje.

Det er laminat på gulv i stue, vinyl fliser på kjøkken og lakkerte tregulv på soverommet. På vegger er det malt tapet og malte plater. I himlinger er det malt papp og malte plater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, gang og kjøkken, lakkerte tregulv på kontor og soverom inntil kontoret. Det er fliser på gulv i tilbygg på kjøkken, trapperom, gang, entre og i tilbygg med jacuzzi. Laminat på gulv i soverommene i tilbygget fra 1972. Skifer på gulv i tilbygg mot nordvest i stue. På vegger er det malt tapet, malt murpuss og tapet. I himlinger er det malte plater og malt og trehvit panel.

Kjeller.

Det er teppebelegg og vinylbelegg på gulv. På vegger er det malte plater og panel. Panel og malt mdf panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe knirk i gulv på stue både i 1 og 2 etasjen og på enkelte andre rom.

Det er bom/hulrom under enkelte fliser i rom med jacuzzi.

Det er en skade på en flis innenfor ytterdøren.

Laminat er litt for kort på stue i 2 etasjen.

Skjøt på belegg på kjøkken har løsnet noe.

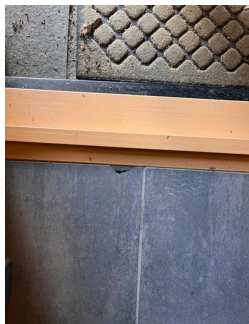
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

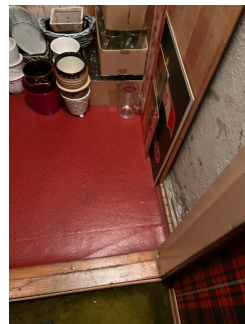
Forholdene må utbedres for å lukke avviket, men disse har kun kosmetisk betydning, kostnads konsekvens er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skade på flis i entre.



Mangler noe kledning på vegg i bod i kjeller.



Laminat litt for kort i stue 2 etasje.



Skjøt på vinylfliser kjøkken 2 etasje

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med betong mellom kjeller og 1 etasjen og mellom 1 og 2 etasje i følge tegninger. Over 2 etasjen er det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på stue i 2 etasjen utgjør 25mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken i 2 etasjen utgjør 30mm målt i hele rommet.

Planavvik på entre i 1 etasjen utgjør 18mm målt i hele rommet.

Planavvik på tilbygg kjøkken utgjør 17mm målt i hele rommet.

Planavvik i kjeller på opprinnelig del av boligen utgjør 75mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 2 Pipe og ildsted

Det er en teglsteins pipe som er fra byggeåret 1959, til denne er det tilkoblet 1 vedovn på 2 etasje, 2 vedovner på 1 etasjen og en åpen peis i kjeller. Lettklinkerpipe fra da tilbygget på kjøkkenet ble oppført har en tilkoblet peis innsats. Pipene har heldekkende beslag over tak. Utvendig pipe(lettklinker) er forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er renne merker etter sotvann under feieluke på loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og tiltak som hindrer at det kommer vann inn i pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotvann ved feieluke.



Sotluke lettklinkerpipe.



Sotluke tegl pipe.

TC 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 i hjørne mot nordvest og 15,8 i vegg mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt to steder i etasjen. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er inneledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

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.

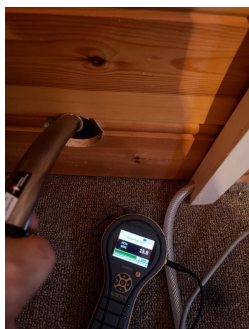
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hull i hjørne mot nordvest



Fuktsøk på vegg i bod ved baren.



Hull i vegg mot sørvest

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke i den eldste delen av boligen, adkomst fra kjellerstue. Det er også krypekjeller under betongdekke med utvendig adkomst under tilbygget stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Kjeller med innvendig adkomst.

Det er noe skader på betongdekket og synlig armering som har rustet i området under badet i 1 etasjen.

Ventilering vurderes som noe mangelfull, kun ventiler på sørøst side, det bør lages ventil også på sørvest side.

Kjeller med utvendig adkomst.

Det er noe skader på betongdekket og synlig armering som har rustet.

Ventileringen er ikke tilfredsstillende.

Det er noe fuktinnsig i kjeller under tilbygget stue.

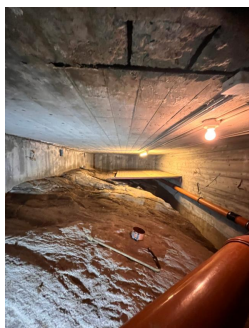
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas lokal utbedring av skader.

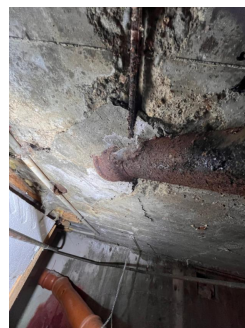
Rengjøring av armering og pusse/dekke til armeringen.

Forbedring av ventileringen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjeller med innvendig adkomst, skade på betongdekke.



Kjeller med innvendig adkomst, skade på betongdekke.



Kjeller med utvendig adkomst, fuktinnsig.



Kjeller med utvendig adkomst, skade på betongdekke.

Kryp kjeller - 2

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget spisestue, utvendig adkomst.

Årstall: 1999

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypekjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ventilering av arealet og det mangler fuktsperre på bakken, medfører at fuktig luft ikke ventileres ut. Stubbelloftplater har ikke tette skjøter, medfører at fuktig luft kommer opp i gulv konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ventiler, fuktsperre og skjøter på stubbeloft må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Trapper har malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk er under 90 cm og åpninger i rekkverk er over 10 cm.

Det mangler håndløper på vegg på alle trappene og det mangler rekkverk på trapp fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke noe gjeldende bygningslov da boligen ble oppført, det er derfor ikke krav til å utbedre manglene opp mot dagens krav.

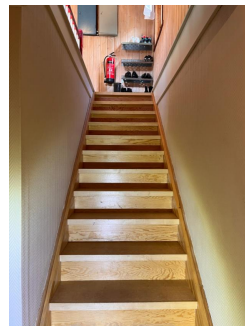
Det anbefales likevel å montere rekkverk på trapp fra kjeller på grunn av sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

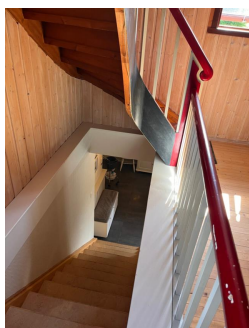
Tilstandsrapport



Trapp fra kjeller



Trapp fra 1 til 2 etasje



Trapp til loftetasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmner.
Dør fra trapperom til bolig i 2 etasje er merket med B30/38dB. Brann/lydsilledør.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppført i 1972, men oppusset etter dette med nye overflater på gulv, det er ikke oppgitt når dette er utført og det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvet, høyde på gulv ved ytterdør er likt som ved sluket. Høydeforskjell sluk til gulv ved døren er dermed mindre enn 25 mm. Det er oppkant på over 25mm på dør til entre.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret 1972 i rommet, ukjent tettesjikt.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er fra byggeåret 1972, det er ikke mulig å se om det er noen form for tettesjikt under flisene.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm, og det er montert noe skapinnredning.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling, vifte er plassert i kanal på kaldloft.

Vurdering av avvik:

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

Dør til rommet har anslagsterskel, rommet har ikke tilfredsstillende tilluft.
Nedfører at avtrekk ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg med vann installasjon er på yttervegg og på vegg mot bad.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

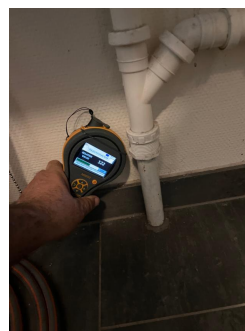
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i 1972, det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Rommet er oppusset en gang mellom 1988-1993.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Flisfuger er slitt i dusjsone og det er en del svertesopp i fugene.
Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer som blir påvirket av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må rengjøres.

Anbefaler å rengjøre/utbedre fuger og deretter impregnere disse.
Dør plassering fungerer så lenge det benyttes faste dusjvegger eller kabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved åpning inn til sminkerom utgjør 23mm.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger er slitt i dusjsone.

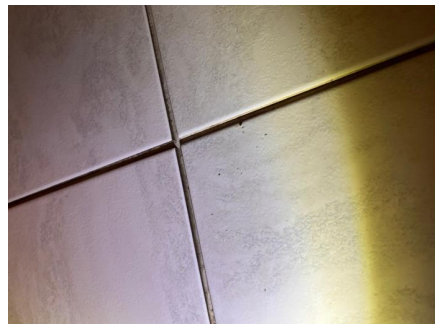
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret 1972 i rommet, ukjent tetteskikt.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er fra byggeåret 1972, det er en form for tetteskikt under flisene, men denne er kun smurt ned på sluket. Løsningen er ikke god og medfører risiko for lekkasje.

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.

Anbefaler montering av dusjkabinett med avløp direkte til sluket som straktiltak, det må påregnes reovering av rommet på relativt kort sikt. av

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjvegger, veggmontert toalett, servant på skapinnredning, bideet, diverse skapinnredning og skapinnredning i sminkerom. Ukjent alder på utstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Manglende drenering fra innbygget sistene medfører risiko for skulde skader i i vegg som følge av kondensvann.

Utstyr og innredningen er i fin stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, for å TG 0 eller 1 må det etableres lekkasje sikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom i våtsone er vaskerom og den andre muligheten i våtrommet har skyvedørs kassett.

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk i våtsone, både på vegger og gulv, på gulv viser det noe fukt under fliser, ikke unormalt om dusjen har vært i bruk den senere tid, noe som ble bekreftet av selger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

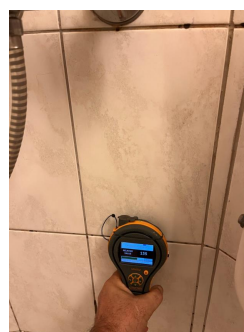
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



På gulv i dusj.



På vegg under blandebatteri til dusj.



På vegg under blandebatteri til dusj.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er oppusset med nye overflater på vegger og gulv og ny innredning en gang mellom 1994-1996. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

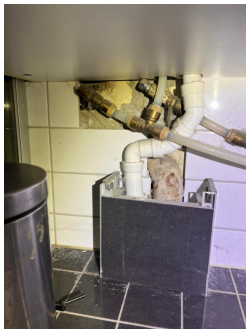
Vindu er plassert i det som defineres som våtsone i rommet og har malte trekarmmer som blir påvirket av fukt. Fliser under servant er mangelfullt utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag med varmekabel, fall til sluk er 35mm målt på gulv ved hjørne ved døren.

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret av jern, det er ikke mulig å se om det er noen form for membran ned i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket er fra byggeåret og er uten klemring, det er ingen synlige tegn til at det er benyttet membran/tettesjikt under flisene. Løsningen medfører risiko for at vann trekker inn i betonggulvet, det kan være årsak til at armering og betong under badet har skader.

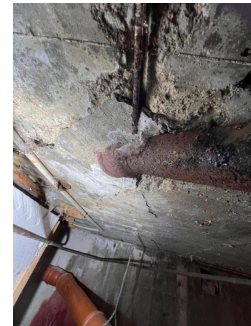
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Avløp fra sluk på badet, skader på armering og betongdekke.

1 ETASJE > BAD 2

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjforheng og en fast vegg med glass som skjermer mot servantskapet. Servant på skapinnredning og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skap skroget.
Skjerm vegg er for liten, den dekker ikke hele side på skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skroget og skjerm vegg må byttes for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drensåpning innbygget sistene

1 ETASJE > BAD 2

TE 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegg mellom kjøkken og bad er murt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på gulv og vegger uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



På gulv i dusjsone



På vegg i dusjsone



LOFT ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, men trolig eldre enn 25 år, det foreligger ikke noen dokumentasjon.

LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tapet på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Tilstandsrapport

Døren er plassert i det som defineres som våtsone i rommet.
Det er noe svertesopp i nedkant på tapet i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

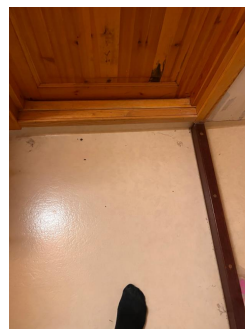
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Montere dusjkabinett.

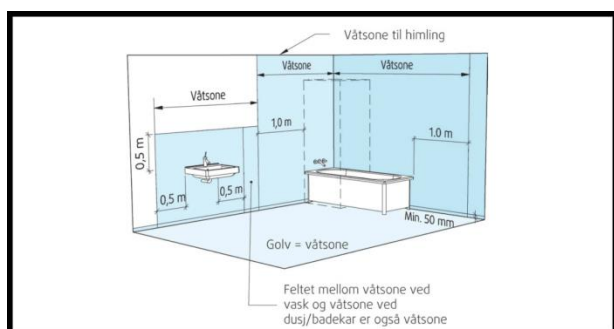
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svertesopp i nedkant på tapet



Dør i våtsone.



Omfang våtsone

LOFT ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv, det er ikke etablert fall til sluket. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget fall til sluk, dusjsone er avgrenset med en lakkert lekte slik at eventuelt lekkasje vann utenfor dusj ikke kan renne til sluket.

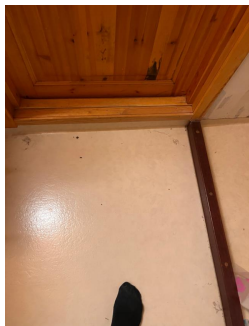
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Avgrensning montert på gulv må fjernes slik at vann fra hele rommet kan renne til sluket. Anbefaler å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med belegg under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

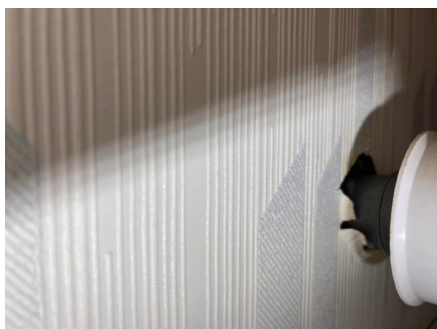
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

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.

Det må tettes rundt rørgjennomføringer i vegg for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med gardin/dusjforheng.

LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventil i vegg til tiliggende rom, gangen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.
Ventilen er montert i vegg mot tiliggende rom, ventileringen blir med dette ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk og etablere tilluft.

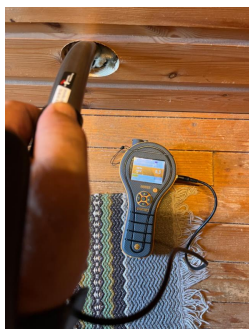
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.
Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.



2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra opprinnelig byggeår, men det er oppusset med nye overflater på vegger og gulv og ny innredning, det er ikke oppgitt når dette er utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

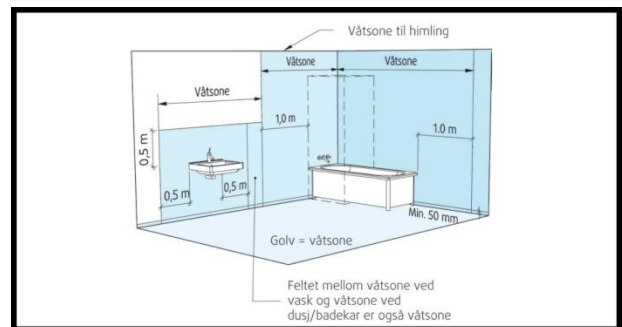
Vindu er plassert i det som defineres som våtsone i rommet og har malte trekarmmer som blir påvirket av fukt. Flisfuger er noe slitt og det er noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler å rengjøre fuger og deretter impregnere disse.
Anbefaler å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtsone



Vindu i våtsone.

2 ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag, fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren. Oppvarming i rommet med stråleovn plassert over dør.

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 avvik i fuger.

Det er fall til sluk på hele gulvet, høydeforskjell sluk til gulv ved døren er 10mm.
Flisfuger er noe slitt og det er noe sverte sopp.

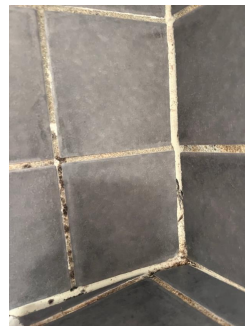
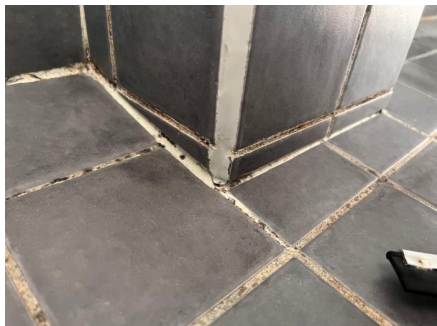
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å rengjøre fuger og impregnere disse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret av jern, det er ikke mulig å se om det er noen form for membran ned i sluket. Det er synlig smøremembran rundt og inntil slukristen, ukjent alder på denne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket er fra byggeåret og er uten klemring, det er synlig smøremembran inntil slukristen som er av nyere dato, det er ikke mulig å se hvordan smøremembran er utført under risten og ned på sluket. Løsningen er ikke god og medfører risiko for at vann trekker inn i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskrog.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skroget må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skap for servant

2 ETASJE > BAD

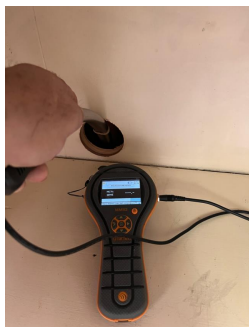
TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, og et kjøl/fryseskap som er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en skade på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplaten må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skade på benkeplate



Plastplate under oppvaskmaskin

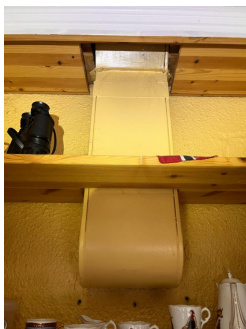


Litt fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.



LOFT ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen på loftetasjen har lakkerte fronter og malte skrog, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål, innredningen er trolig fra byggeåret. Gammel blandedbatteri med separat kran for varmt og kaldt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er merker etter fukt i benkeskapet og det er slitasje og bruksmerker på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Om kjøkkenet skal benyttes og det skal installeres kokemulighet må det etableres avtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Deler av kjøkkeninnredningen er trolig fra byggeåret og har malte fronter og skrog, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med kum og utslagsvask. Det er installert komfyr, kjøl/fryseskap og microovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skade på benkeplate og belegg på gulv har løsnet litt i skjøt.

Forgrenings rør på avløpsrør i kjøkkenbenk er ikke tilfredsstillende tettet, medfører risiko for at vann kan renne inn i skapet om avløpet går tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate må byttes for å lukke avviket.

Grennrør på avløp må tettes forsvarlig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forgrening på avløp.



Skjøt på gulvbelegg har løsnet



Skade på benkeplate

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Ventilator er defekt, starter ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

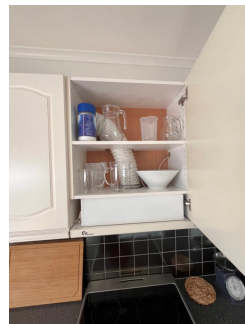
Ventilator må byttes for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Løs front på avtrekksvifte.



SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Det er oppført et kjølerom i entre på 1 etasjen, i tilbygget fra 1972.
Rommet er plassbygd og har tregulv og panel på vegger og himling, ny isolert dør montert i mai 2024.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet ser ikke ut for å være bygget som rom i rommet slik kravet er, ref byggdatablad 527.101 det skal være mulighet for luftsirkulasjon rundt hele rommet når det er plassert slik som dette.

Avviket medfører økt risiko for skader både i rommet og på konstruksjoner inntil rommet.

Det ble registrert fukt og begynnende råteskader i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må rommet bygges om.

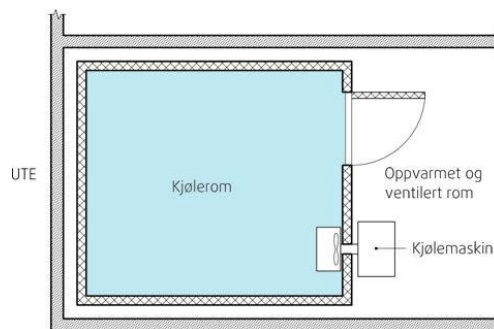
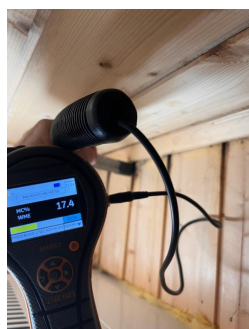
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte



Høyt fuktnivå i gulvbord



Prinsipp for kjølerom

Tilstandsrapport

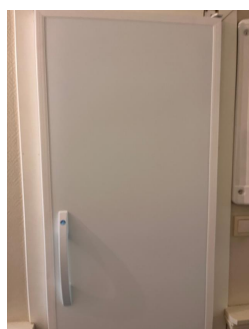
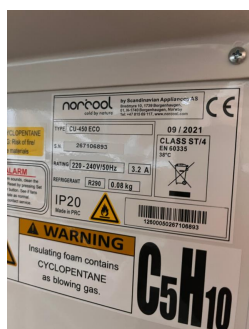
1 ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av merket norcool, 2021 modell.
Isolert dør med pakninger.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, noe forniklede rør og noe plastrør, anlegget har varierende alder, deler av anlegget er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er trolig fra opprinnelig byggeår og anlegg fra 1972 har også oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Forniklede rør og rør av plast er betydelig nyere, men det er ikke oppgitt når disse ble monteret.

Konsekvens/tiltak

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

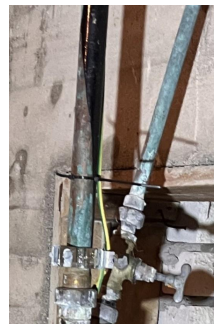
Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stoppekran i krypekjeller med innvendig adkomst.



Irr på rør

↓ TG 2 Avløpsrør

Deler av avløpsanlegget er fra opprinnelig byggeår og det er utført med malmrør, dette gjelder i hovedsak rør og sluker som er støpt fast i gulv og vegger, øvrige rør er i stor grad utskiftet til plastrør. På tilbygget fra 1972 er det benyttet plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Avviket medfører at det plutselig kan oppstå problemer på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Røranlegget av malm har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt.

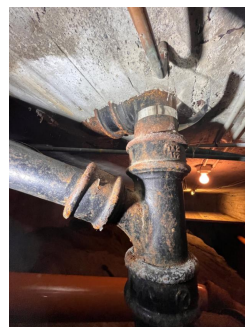
I forbindelse med renovering av våtrom må rørene byttes.

Anbefaler at anlegget blir kontrollert av fagkyndig, kostnad for dette medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakepunkt.



↓ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, ventiler i vegg på enkelte rom og ventiler i vinduskarm på enkelte rom. Det er mekanisk avtrekk på enkelte våtrom og på kjøkken i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnad for etablering av ventiler i rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i 1 etasjen og er på 282 liter, ukjent alder, trolig ca 10 år. Det er montert en liten bereder på loftetasjen, usikkert om denne fungerer, trolig ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke noen lekkasje sikring på bereder på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bereider på loft må testes og det må etableres lekkasje sikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder på loft.



Varmtvannsbereder

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.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget på 1 etasjen har 50A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 25A som går til garasje, 3 stk 16A og 5 stk 10A kurser. Anlegget på 2 etasjen har 32A hovedsikring, 5 underkurser hvorav 1 stk 20A, 1 stk 15Ao og 3 stk 10A kurser. Det er eget sikringskapp i kryperom med utvendig adkomst, dette inneholder brytere og tidsur for utebelysningen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959 Anlegget ble installert da boligen ble oppført i 1959, men det er lite igjen av dette anlegget, årstall for fornying er ikke oppgitt, men arbeider på anlegget i 2 etasjen er utført i 2020

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæringer

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av at undertegnede ikke er fagkyndig på dette området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i kryperommene.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Dreneringen er trolig fra byggeårene for opprinnelig del og for tilbyggene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig fuktsikring på enkelte deler av grunnmuren der det er kjeller.
Dreneringen har oppnådd en alder der det må forventes behov for utbedringer og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler å få dreneringen kontrollert med kamera, vedlikehold med spyling kan være et tiltak som fungerer.

Der det ikke er synlig fuktsikring må dette etableres.

Kostnad for kontroll og spyling medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nordøst side.



Det er ikke synlig vorteplast på nordøst side av kjeller



Det er ikke synlig vorteplast på sørvest side av kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på den eldste delen av boligen er oppført med betong og er isolert med tresnitt plater.
Grunnmur på tilbyggene er oppført med lettklinker blokker som er fundamentert på betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i muren, normale forhold og uten betydning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekker bør tettes slik at det ikke trenger inn vann, det vil på sikt lage sprekkenes større på grunn av forvitring og frostsprengning.



Nordøst side.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppført diverse støttemurer og pynte murer i murt naturstein og det er oppført en stor mur med stablet betongstein i forbindelse med innkjørsel og nedenforliggende parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk ved trapp til kjeller på nordøst side.

Det er en sprekk i mur ved inngang til krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

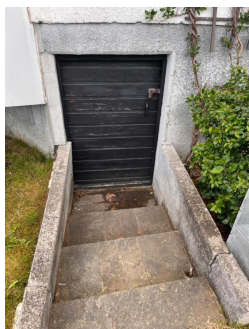
Kostnadsestimat: Under 10 000



Stablet betongstein



Murt naturstein



Betongmur, sprekk i muren



Betongmur, mangler rekkverk

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger på en høyde, og tomten er lett skrå rundt og inntil boligen.
Fjelltomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.
Ble lagt nytt i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Dato er oppgitt på tegninger.

Standard

Garasjen har en normal god standard for bygningstype, deler av bygningen er innredet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, støpt stålglattet gulv, vegger med uisolert bindingsverk som er kledd utvendig med malt bordkledning. Deler av garasjen er innredet og har isolerte vegger med panelkledning.

Prefabrikkert selvbærende takkonstruksjon, forenklet undertak med su takplater som er tekket med betongstein, lakkerte stålrenner og nedløp.

Lakkert leddheiseport i tre med fjernbetjent åpner, ytterdør i samme utførelse som port, vinduer har 2 lags glass og malte/lakkerte trekarmer.

Det er stor høyde i garasjen.

Tomten på utside av port og ytterdør er asfaltert.

Det er etablert en hems på halvparten av garasjens areal, adkomst via gardin trapp/stige.

Garasjen vurderes å være i god stand og har kun behov for normalt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det er en setningsskade på muren til carporten, det har oppstått en sprekk i muren på grunn av dette.

Det bør vurderes tiltak i forbindelse med dette.



Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal god standard for bygningstype.

Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har gulv av furubord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med liggende malt bordkledning, innvendig kledd med panel.

Plassbygget selvbærende takkonstruksjon, bordtro undertak, taket er tekket med betongstein som på boligen. Takrenner og nedløp av stål. vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Ytterdør har malt dørbord og malte trekarmer. Det er innlagt strøm og lys. Enkel standard.

Grillhus



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Oppføringsår er usikkert,

Standard

Normal enkel standard for bygningstype.

Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillhus har skifer på gulvet, vegger er oppført med bindingsverk som er kledd med liggende malt bordkledning, innside er kledd med panel.

Vinduer har enkle glass og malte trekarmer.

Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med betongstein som på boligen. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 150 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	6 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	710 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 730 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

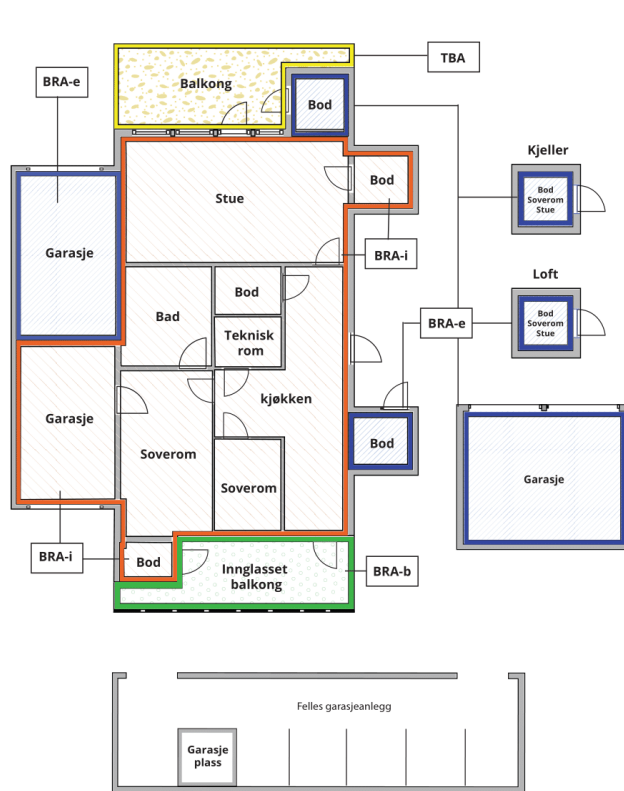
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft etasje	31			31		7	38
2 Etasje	83			83	23		83
1 Etasje	199		17	216	46		216
Kjeller	93			93			93
Krypkjeller							
Krypkjeller 2							
SUM	406		17		69	7	430
SUM BRA	423						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Gang, Bad , Kjøkken , Stue		
2 Etasje	Entré , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue	Trapperom 2 etasje	
1 Etasje	Entré , Kjølerom , Vaskerom , Trapperom , Gang , Bad , Rom med jacuzzi , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Bad 2, Soverom 3, Kontor , Kjøkken , Stue , Spisestue		Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue med bar, Kjellerstue 2, Hobbyrom , Bod		
Krypkjeller	Kryperom med innvendig adkomst		
Krypkjeller 2		Kryperom , Kryperom 2, Kryperom 3	

Kommentar

Areal i felles trapperom i 2 etasjen er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler, byggekostnad er medtatt.

Areal oppgitt som BRA-e er krypekjeller med utvendig adkomst.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist tegninger som viser planløsning på 1 etasje og fasader i 1972 da tilbygget på 1 etasjen ble oppført. Planløsningen stemmer ikke med slik det er i bruk nå, boden er tatt i bruk som vaskerom, der det er tegnet vaskerom er en del av entreen og det er oppført et kjølerom der. Bruksendring som er søknads pliktig.
Det er fremvist tegninger som viser planløsning, snitt og fasader fra 1981 da tilbygg i stue mot nordvest ble oppført.
Det er fremvist tegninger som viser planløsning og fasade for utvidelse av kjøkken og fasade på stue på 1 etasjen med terrasse over denne, tegningene er godkjent i 1999, det er ikke fremvist plantegninger av tilbygget i stuen.
Det er fremvist tegninger som viser plan og fasade på tilbygget med Jacuzzi, datert 7.3.2000
Det er ikke fremvist plantegninger på 2 etasjen og loftetasjen, samt kjelleretasjen slik den fremstår i dag. Utvidelse av kjeller, oppføring av vinterhage og tilbygg på stue i 2 etasjen er muligens ikke bygge søkt, det er ikke fremvist tegninger på dette.

Det må påregnes noe kostnader med å få disse manglene godkjent.

Det er søkt om diverse opp gjennom årene som ikke har blitt utført.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu på stue på loftetasjen og i kjellerstue har mindre glassareal enn 10% av gulvarealet.
Vinduer i kjellerstue er for små for rømnings vindu.
Etasjehøyde i kjeller er ca 2,2meter

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		77		77			77
SUM		77					77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Bod 2, Verksted	

Kommentar

Areal i carport er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til målregler, utgjør 26m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, innredede rom er ikke vist på tegningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7	6		7
SUM		7			6		7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Kommentar

Høyde i bygningen er 2,18meter.
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er bygge søkt og godkjent

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje					25		
SUM					25		
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er kun oppgitt som TBA da dette betegnes som åpent areal/overbygget terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold, bygnings utformingen stemmer ikke, dette er en søknads pliktig endring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	400	6
Garasje	0	77
Anneks	0	7
Grillhus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Marianne Heiberg	Kunde
29.5.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Marianne Heiberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	765		0	1542 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærlighetsstien 34

Hjemmelshaver

Heiberg Anne Karin, Halden Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Glenne like nord for Halden klinikken, det er gode solforhold på eiendommen og relativt usjenerte uteområder.

Det er gå avstand til sentrum, skoler, dagligvare butikker og barnehage og det er gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BA30.

Deler av eiendommen er omfattet av bestemmelser i en eldre reguleringsplan med planid G-290 Bebyggelsesplan for Stangeløkka.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, deler av tomten er naturtomt, det er opparbeidet diverse gangstier med betong heller, det er asfaltert innkjørsel og parkeringsplass på gateplanet.

Mur langs innkjørsel har gjerde av rustfritt stål som er fundamentert på stablet betongstein mur.

Det er opparbeidet terrasse på bakkeplan på sørøst side av boligen og diverse bed/anlegg for vann og blomster/plater.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 384 700	2024	Opgitt i oversikt gebyrer på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	1843039	Fullverdi		
Kommentar Øvrige opplysninger vedrørende forsikring er ikke innhentet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2024		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	21	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest på bolig,	12.02.1960		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	15.02.1988		Gjennomgått	3	Nei
Grunn og lednings kart	29.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	29.05.2024	Siste tilsyn utført 2.9.22 Siste feiing utført 12.4.18 Ingen anmerkninger på anlegget da.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest tilbygg 1972	08.08.1973		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest tilbygg kjøkken	06.03.2000		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest omlegging vann og avløp	16.09.2011		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU1351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon