

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 gnr. 23, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.01.2025

Rapportdato: 11.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1543

Referansenummer: WS1077

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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, samt verditakster på næringseiendommer.

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 tømrer og som faglig og daglig leder.

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

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har opplyst om at det har vært skader i bygningen på grunn av hussopp i 2019.

Skaden ble utbedret av Skade-Takst-Bygg AS og IF via Sopp skadeforsikringen.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eldre teglstein, det er benyttet su takplater på den eldre delen av bygningen som undertak og Tyvek vindspærreduk som undertak på tilbygget.

Alder på undertak og takstein er ukjent på den eldste delen, undertak på tilbygget er fra 2015, men takstein er eldre.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå da det var snø og is på befaringsdagen.

Tak over terrasse er utført med glass.

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp på tilbygg fra 2015 ukjent for øvrig.

Den eldste delen av bygningen er trolig oppført med tømmer eller plank, ukjent alder.

Tilbygg er oppført med isolert bindingsverk fra 2015.

Hele bygningen er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder på kledningen på den eldste delen av bygningen.

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeårene.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Balkongdør på kjøkken er 2 fløyet og har 2 lags glass og malte trekarmer.

Balkongskyvedør har 2 lags glass og malte trekarmer.

Alle dørene er montert nye i 2015.

Terrasse med takoverbygg, gulv er utført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater og tak er utført med malt trekonstruksjon og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt på kott der det er beleg. På vegger er det malte plater og malt panel.

I himlinger er det malt mdf panel i stue, malt panel i trapperom og malt tapet på soverommene.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom.

På vegger er det malte plater i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

I himlinger er det malt mdf panel i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

Overflater er i hovedsak fornye/ oppusset i 2015.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, støpt gulv på 1 etasje tilbygget.

Deler av etasjeskillet i den eldre delen på 1 etasjen er fornyet i 2015.

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

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stuen.

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen av bygningen.

Arealet er ikke tilgjengelig.

Innvendig trapp av trevirke som har malte overflater.

Innvendige dører har malte overflater, i tilbygget er det slette dørblad og på loftetasjen er det malte fyllingsdører, dør mellom soverommene har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er oppført nytt i 2019, gjeldende forskrift er 2017.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er i hovedsak malte mdf plater på vegger, fliser i dusjnisen.

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler.

Fall til sluket utenfor dusjnisen er mindre enn 1:100 Fall i dusjnise er ca 1:100

Krav til fall er ikke i henhold til preakseptert løsninger. Høydeforskjell sluk til underkant av terskel på dør er 25mm.

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er benyttet smøremembran som tetteskikt, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette arbeidet.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

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

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandedbatteri for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag, ett greps blandedbatteri. Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt og kjølfrysenskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 145 liter, 1999 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 40A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 20A, 4 stk 16A og 3 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukkeutstyr blir innkjøpt nytt da det var for gammelt.

Lader for elbil er montert på vegg på annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur er oppført i betong ut fra det som er synlig på utsiden.

Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen.

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette kan tidvis medføre stor vanntilførsel ned mot bygningene.

Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.

Ukjent alder, trolig etablert i 2000 samtidig som naboeiendommen,

Beskrivelse av eiendommen

men det kan ikke bekreftes.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Det er montert inn et ekstra vindu på vestvegg og ytterdøren er flyttet noe i forhold til på tegningen.

På sørvegg er vinduet ikke plassert slik det er på tegningen.

Terrasse er bygd større enn det som er vist på tegningen og

det er oppført et skjermtak over denne som ikke er vist på tegninger.

På tegninger har takkonstruksjonen halv valm, dette stemmer ikke med slik konstruksjonen er oppført.

Endringene er søknads pliktige da de utgjør fasadeendring.

Anneks

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

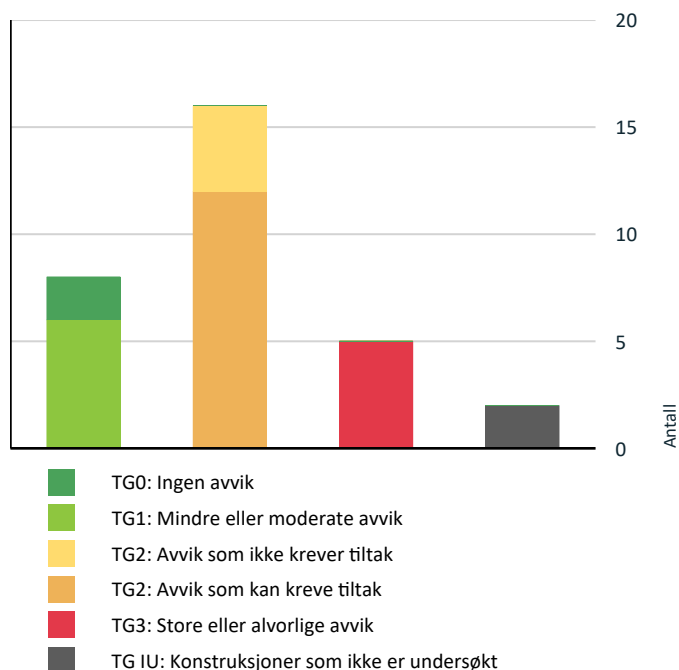
Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Vindu på nordøst side er ikke inntegnet og taket er ikke bygd med halv valm slik det er vist på tegningene.

Endringene er søknads pliktige da dette utgjør fasadeendringer.

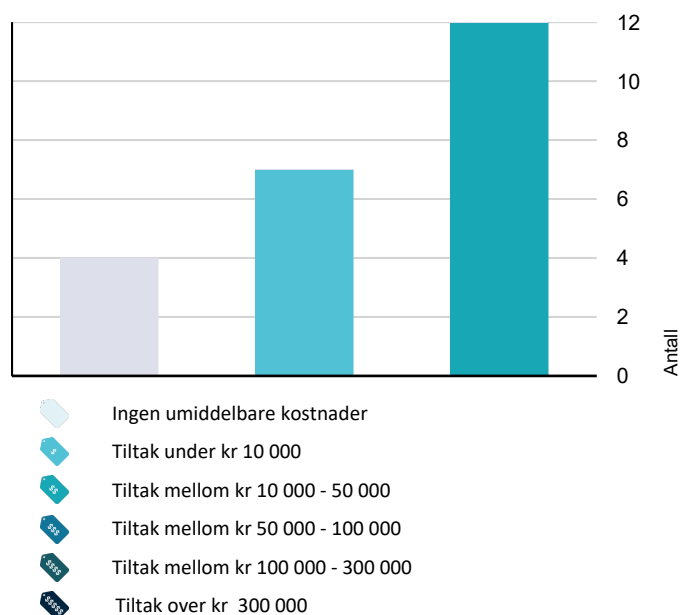
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar

Ukjent byggeår, påbygd i 2015

Standard

Bygningen har en normal god standard for alder og formål.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Modernisering/reparasjoner i eldre del på grunn av hussopp med blant annet nytt kjøkken og nye gulv i deler av opprinnelig bygningens 1 etasje.
2015	Tilbygg	Tilbygg med nytt bad, gang og soverom på 1 etasje samt loftstue oppført. Alle vinduer byttet og montert nye balkongdører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eldre teglstein, det er benyttet su takplater på den eldre delen av bygningen som undertak og Tyvek vindspærreduk som undertak på tilbygget.

Alder på undertak og takstein er ukjent på den eldste delen, undertak på tilbygget er fra 2015, men takstein er eldre.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå da det var snø og is på befaringsdagen.

Tak over terrasse er utført med glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det ble registrert noen løse taksteiner i forbindelse med kilrenne på sørøst side av taket.

Denne type takstein er ikke regntett og betinger at undertaket er godkjent for denne type takstein. Undertaket som er benyttet er ikke godkjent for denne typen takstein, det medfører risiko for lekkasjer på taket og redusert levetid. Lekter har for liten dimensjon, medfører for lite lufting. Sløyf lekter er ca 23mm. minstekrav er 30mm.

Sperre avstand er trolig ikke på c/c 60 på den eldste delen som dagens standard, takets bæreevne bør kontrolleres.

Eier opplyser at det ved mye nedbør kan dryppe litt fra taket over terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Taket bør undersøkes ytterligere når forholdene tillater dette.

Kostnad for ytterligere kontroll og utbedring av løse steiner er medtatt.

For å lukke avviket må undertaket byttes eller taksteinen byttes, kostnad for dette vil bli over 300 tusen kroner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løse steiner.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp på tilbygg fra 2015 ukjent for øvrig.

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:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp leder ikke vannet bort fra grunnmuren alle steder og det ene nedløpet har ikke kontakt med takrennen.

Det er montert takstige for adkomst til pipe, men det er oppført et skjermtak under denne som gjør adkomst til takstigen vanskelig.

Det er ikke krav til snøfangere på opprinnelig bygning, men da tilbygget ble oppført var det krav om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må nedløp utbedres, takstige bør flyttes til den andre siden av pipen.

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på nordside av tilbygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



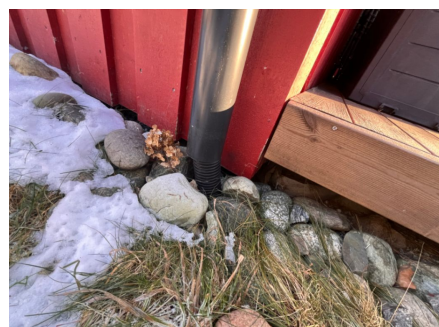
Vanskelig adkomst til takstige.
Mangler snøfangere på tilbygget.



Takstige bør flyttes til andre siden av pipen.



Nedløp har ikke kontakt med takrennen.



Rør fra grunn må tilkobles taknedløpet riktig.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Den eldste delen av bygningen er trolig oppført med tømmer eller plank, ukjent alder.
Tilbygg er oppført med isolert bindingsverk fra 2015.
Hele bygningen er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder på kledningen på den eldste delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er ført helt ned på terreng enkelte steder og dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold. Kledningen er ikke kuttet skrå i nedkant.

Det er enkelte kledningsbord med sprekker.

Det mangler musesperre enkelte steder på veggene, medfører risiko for at mus tar seg inn i bygningen, dette var ikke mulig å kontrollere der det er oppført terrasse.

Enkelte deler av veggen har lusinger bak kledningen, det er lite lufting der dette er benyttet som musesperre og det medfører økt risiko for råteskader på vegg og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstand fra terreng til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand og at nedkant på kledningen kuttet med skrå, samt at det blir etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen på alle vegger.

Kledningsbord med sprekker må påregnes byttet på sikt.

Det må monteres musesperre der dette mangler, der det er terrasse bør det demonteres noen gulvbord for å komme til for kontroll og eventuell utbedring.

Kostnad for kontroll og montering av musebørster medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning med kort avstand til terreng.



Mangler musesperre.



Kledning ned til terreng, kledningen er ikke kuttet med skrå for bedre vann avrenning.



enkelte kledningsbord er sprukket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen vurderes å ha normale skjevheter ut fra alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnad for ytterligere kontroll estimert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på vinduene, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold, det er ikke montert beslag på vannbrettene over og under vindu, medfører økt risiko for at vann kan drive inn i bak vannbrett.

Dette gjelder ikke samtlige vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Det bør undersøkes hvordan tetting rundt vinduer for bortledning av vann er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler beslag, spalte mellom omramming og under vindu.



Mangler beslag og spalte mellom kledning og vannbrett.

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner.

Balkongdør på kjøkken er 2 fløyet og har 2 lags glass og malte trekarmner.

Balkongskyvedør har 2 lags glass og malte trekarmner.

Alle dørene er montert nye i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag på vannbrett over ytterdøren, medfører økt risiko for at vann kan drive inn bak vann brettet.

Det er ikke montert beslag under ytterdørene, det medfører risiko for at det kan drive inn vann under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag må monteres for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke spalte mellom vannbrett og kledning, ikke montert beslag på vannbrett.



Ikke montert beslag under ytterdør.



Ikke synlig beslag under balkongdør.



Ikke synlig beslag under balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med takoverbygg, gulv er utført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater og tak er utført med malt trekonstruksjon og glass.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Løftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt på kott der det er belegg.

På vegger er det malte plater og malt panel.

I himlinger er det malt mdf panel i stue, malt panel i trapperom og malt tapet på soverommene.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom.

På vegger er det malte plater i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

I himlinger er det malt mdf panel i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

Overflater er i hovedsak fornye/ oppusset i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte sprekker i himlinger og vegg på loftetasje, har kun kosmetisk betydning.

Overflatene for øvrig har beskjeden bruks slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekker må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, støpt gulv på 1 etasje tilbygget.
Deler av etasjeskillet i den eldre delen på 1 etasjen er fornyet i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik på 1 etasjen er små.

Planavvik på trapperom på loftetasjen er store, totalt ca 55mm målt i hele rommet.

Planavvik på det minste soverommet på loftetasjen utgjør 20mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under peis og ubrennbar plate under vedovn stikker ikke minst 30 cm utenfor åpning på vedovnen. Avvikene medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Det er anbefalt å montere ubrennbar plate på gulv under sotluke for å hindre skader på gulv på grunn av glør som kan være i sot etter feiing og i forbindelse med tømning av pipen.

Ildfast stein i vedovn har sprekker.

Det har ikke vært tilsyn og feiing på anlegget ut fra opplysninger fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ubrennbar plate på gulv under vedovn og peis skal stikke minst 30 cm utenfor åpning på ovnen og må utbedres.

Ildfast stein i vedovn har sprekker og bør byttes.

Anbefaler at anlegget blir kontrollert av fagkyndig på grunn av at det ikke har vært tilsyn på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke.



Sprekk i ildfast stein i vedovn.



Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under peis.



Ubrennbar plate på gulv under vedovn er litt for liten.

Tilstandsrapport

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen av bygningen. Arealet er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det er montert noen luft ventiler i muren. Det er ofte skader i forbindelse med slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Innvendig trapp av trevirke som har malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Retur rekkverk er lavere enn 90 cm.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i trappen.

Avvikene medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav til utbedringer på grunn av alder på bygningen, det var ingen slike krav da den ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører har malte overflater, i tilbygget er det slette dørblad og på loftetasjen er det malte fyllingsdører, dør mellom soverommene har glassfelt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er oppført nytt i 2019, gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er i hovedsak malte mdf plater på vegger, fliser i dusjnisen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malte mdf plater på vegger i det som defineres som våtsoner.
Dette medfører risiko for skader på overflatene.

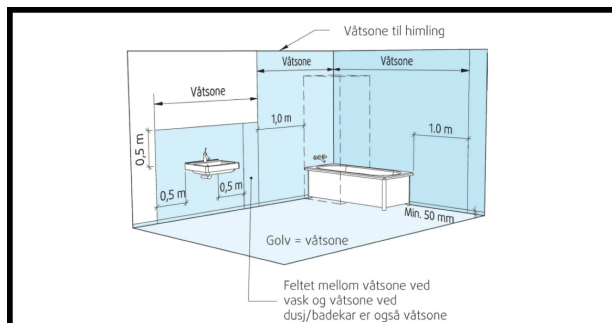
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger inntil dusjsone fungere med avviket så lenge det benyttes dusjvegger eller kabinett.
Vegg ved servant må males med våtromsmaling eller det må monteres våtromsplater der for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtsone.



Malte mdf plater på vegg i våtsone.



Malte mdf plater på vegg i våtsone.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler.

Fall til sluket utenfor dusjnisen er mindre enn 1:100 Fall i dusjnise er ca 1:100

Krav til fall er ikke i henhold til preakseptert løsninger. Høydeforskjell sluk til underkant av terskel på dør er 25mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall til sluk i gulvet generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusjnise som utgjør 1:100

Krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj er ikke tilfredsstillt.

Det er noe høydeforskjell mellom fliser på gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Høydeforskjell på fliser.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er benyttet smøremembran som tettesjikt, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette arbeidet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene.

Membran er lagt utenpå veggplater med utfresede spor i overflaten, dette er ikke en fagmessig god utførelse. Veggplatene burde vært kuttet opp på veggen slik at membran og sokkelflis ble montert under vegg platen.

Membran rundt rørgjennomføringer i gulv er vanskelig å få tette slik rørene er plassert helt inntil vegger, dette medfører at det kan være utett rundt rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremvises dokumentasjon på membran og membranen må legges opp bak veggplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Membran og fliser montert på utside av veggplater.



Rør opp av gulv er plassert helt inntil vegger, det er vanskelig å få til en skikkelig tetting rundt rørene når det er plassert slik.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag, ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt og kjøl/frysenskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er noe sprekker i benkeplaten.

Det er ikke montert vannstoppesystem, det var ikke krav til dette da bygningen ble oppført, men i forbindelse med renovering etter skade i 2019 var det krav om dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det installeres vannstoppesystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade/sprekk i benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke laget drenering fra fordelerskapet og rørkurser er ikke merket.

Manglende drenering fra fordelerskapet medfører risiko for at vann i skapet vil kunne renne inn i veggen før det blir oppdaget at det er en lekkasje. Manglende merking av rørkurser kan medføre ekstra kostnader om det skal gjøres utbedringer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig stoppekran og vannmåler.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, men det kan stakes fra sluket på badet, det kan også bli nødvendig å demontere toalettet for å stake om anlegget går tett.

Det ble ikke funnet lufting på avløpsanlegget, dette kan medføre at det blir vakuum i anlegget og dårlig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det etableres stakepunkt og lufting på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på badet, 145 liter, 1999 modell.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 20A, 4 stk 16A og 3 stk 10A kurser.

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.
Det er ikke kjent når anlegget ble installert i hele bygningen, det meste er trolig byttet i forbindelse med renoveringen etter skade i 2019, men deler av anlegget er eldre enn dette på de deler av bygningen som ikke ble omfattet av renoveringen. Siste dokumenterte arbeider ble utført i 2022 med ombygging til 3 fase og montering av ny 40A hovedsikring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja I nåværende eiers tid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Siste dokumenterte arbeider ble utført i 2022 med ombygging til 3 fase og montering av ny 40A hovedsikring.

Det er fremvist samsvarserklæring på dette.

Lader for elbil montert 2024, fremvist samsvarserklæring

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE 23.7.1986

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

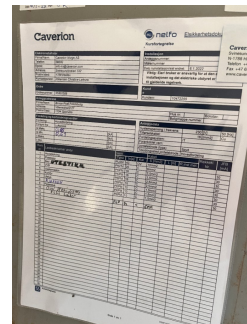
Ja Det er ingen åpenbare alvorlige feil på anlegget, men på grunn av lite informasjon om anlegget og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hull i skap er ikke tettet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr.

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong ut fra det som er synlig på utsiden.

Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen generelt, men det er opplyst at det på vestsiden ble lagt drenering i 2019.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i muren, trolig på grunn av lite armering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes slik at det ikke driver inn vann i disse, det vil kunne medføre at sprekkenes blir større.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrenghforhold

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette kan tidvis medføre stor vanntilførsel ned mot bygningene.

Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Stormflo vil kunne få betydning for adkomst til eiendommen ut fra aktsomhets kart.

Terrenget på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren.

Dette utgjør et større problem/risiko på annekset enn på boligen, det bør gjøres tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren. Eier opplyser at det er lagt drenering langs vegg mot nordvest (mot fjell) på boligen og at det ikke har vært noe problem med vannansamlinger der.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.

Ukjent alder, trolig etablert i 2000 samtidig som naboeiendommen, men det kan ikke bekreftes.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Det er ukjent byggeår for garasjen, det ble påbygd i 1984 og ombygd/bruks endret i 2015

Standard

Bygningen har en normal standard for formålet anneks.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur og har støpt gulv, vegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt med stående malt bordkledning.

Plassbygd tak konstruksjon som er tekket med eldre teglstein på sørvest side og nyere stein på nordøst side, renner og nedløp av plast.

Ytterdør har malt dørblad i teak med glass og malte trekarmer, vindu har 1 lags glass og malte trekarmer, både ytterdør og vindu er gamle.

Balkongdør er 2 fløyet og har 2 lags glass om malte trekarmer, montert da bygningen ble bruks endret fra garasje til anneks i 2015.

Bygningen er innredet med soverom, vindfang, toalettrom og en bod, det er fliser på gulv i vindfang og toalettrom, varmekabler på toalettrom. Betong overflater på gulv på bod og laminat på gulv på soverom. På vegger er det malte plater, malt mdf panel i himlinger.

Ytterdør har utett pakning og et uisolert dørblad og vindu har kun enkelt glass, dette medfører varmetap og bør utbedres.

Eier opplyser at mus tar seg inn på toalettrommet, dette er oppvarmet på vinterstid.

Lader for elbil er plassert på veggen på annekset.

Bygningen har noe behov for vedlikehold/utbedringer.

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

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2015	Modernisering	Bygningen ble modernisert og bruks endret fra garasje til anneks.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 050 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

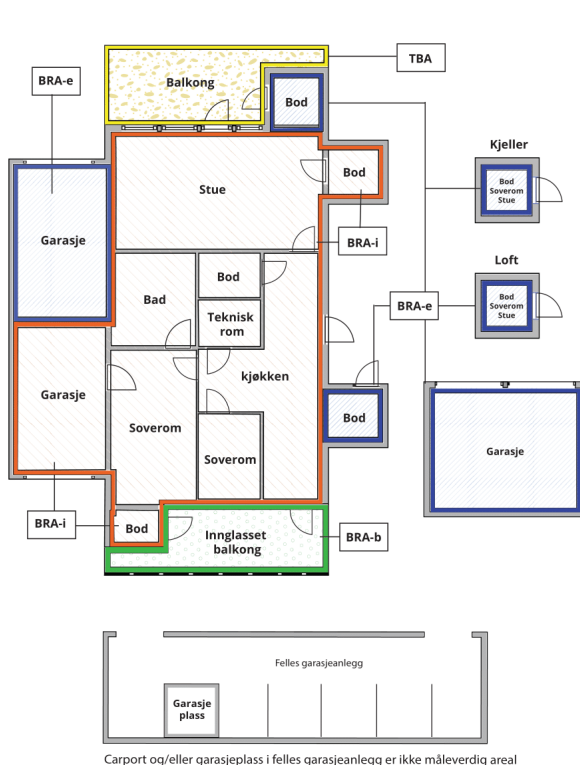
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft etasje	9			9		51	60
1 Etasje	66			66	27		66
SUM	75				27	51	126
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Hall, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Det er montert inn et ekstra vindu på vestvegg og ytterdøren er flyttet noe i forhold til på tegningen.

På sørvegg er vinduet ikke plassert slik det er på tegningen.

Terrasse er bygd større enn det som er vist på tegningen og det er oppført et skjermtak over denne som ikke er vist på tegninger.

På tegninger har takkonstruksjonen halv valm, dette stemmer ikke med slik konstruksjonen er oppført.

Endringene er søknads pliktige da de utgjør fasadeendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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: Vinduer på loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til sikker rømning.

Etasjehøyde på 1 etasje i tilbygg 2,17m.

Etasjehøyde på opprinnelig bygning i 1 etasje 2,3m.

Det meste av loftetasjen har høyde som medfører at arealene ikke er målbare, disse er beskrevet som areal med lav høyde.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, Bod, Toalettrom, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Vindu på nordøst side er ikke inntegnet og taket er ikke bygd med halv valm slik det er vist på tegningene.

Endringene er søknads pliktige da dette utgjør fasadeendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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: Etasjehøyde på soverom 2,26m
Etasjehøyde på øvrige rom 2,35m

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)
Fritidsbolig	75	0
Anneks	23	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bosse Fivel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	164		0	1396.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikenestrand 27

Hjemmelshaver

Fivel Bosse, Fivel Christin Sabine Strobel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Svalerødkilen like ved den offentlige badestranden. På utsiden av Svalerødkilen finner man innfallsporten til Østfolds og Strømstads rikholdige skjærgård. Med hurtiggående båt er det kun ca. 15 minutter til Hvalerøyene, 30 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med etablert veilag.

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, gjeldende fra 16.2.2023
Områdenavn i planen er BFR9.
Formål i planen er fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er stor og består av noe vei grunn, tomten inntil bygningene er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, det er plantet hekk mot veien og mot nabo eiendommer 25 og 29. Nordvest for bygningene består tomten av bratt fjell. Nord på tomten er et uthus som tilhører nabo oppført delvis inne på denne tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser på eiendommen som gjelder vei, vann og avløpsanlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 342 800	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vann- og avløpsverk	13.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Elvia	13.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	07.12.2023		Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest tilbygg og anneks	24.05.2016		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	19.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	13.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	13.12.2024		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	15.07.2015		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	28.06.1984		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	13.12.2024	Det har ikke vært ført tilsyn på fyringsanlegget av feier/brannvesen.	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse.	07.06.2021		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.02.2025	
2	11.01.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WS1077>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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