

Tilstandsrapport

📍 Kaffegata 32-36, 2270 FLISA

📖 ÅSNES kommune

gnr. 95,96, bnr. 13,32, snr. 0,0

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 686 m² BRA-i: 593 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1699

Referansenummer: SD9296

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

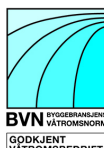
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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 • 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 • 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.

! 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.

	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

Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2001, med unntak av vindu på bad som er fra 1988, ut fra merking. Entredør av tre med isolerglass. Balkongdør av tre med isolerglass fra 2001. Balkong med tremmegulv av tre, ukjent tekking under dette. Rekkverk av tre kledd med plater og trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av parkett/laminat på gulv, tapet og panel på vegger og plater i himlinger. Dører av tre med speilfronter. Etasjeskiller av tre. Ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av tegl fra 2. etasje og opp over tak, sotluke i gang. Ukjent med type fundamentering da pipe ikke går videre nedover bygget. Vedovn fra 2003 i stue med brannbeskyttelse av stein på gulv. Trapp av tre med vegger på begge sider. Håndløper på en side.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom er bygget i 2003 når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende høyder på gulv, ikke helhetlig fall, lokale motfall kan finnes. Sluk av plast. Det kan ses membran inn på sluk, men tilsynelatende ikke tilsluttet med klemring. Det er direkte avløpsrør under dusj. Ukjent med membran, men det er indikasjoner på at det er benyttet smøremembran. Dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter. Integrert microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Skiftet for noen år siden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak til enheten med to stoppekraner i kjøkkenbenk. Vannrør av kobber fra 2003. Enheten har ikke egen vannmåler. Avløpsrør av plast fra 2003. Det er ikke observert stakepunkt. Naturlig ventilering med vindusventiler. Luft til luft varmepumpe fra ca. 2010. Installert av leietaker. Felles varmtvannsbereder med næringsdel. Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg fra 2003. Sikringsskap i gang med overspenningsvern, overbelastningsvern og automatsikringer. Det er strømteller for leiligheten i skapet, felles måler i kjeller. Det er brannslukker og brannvarsler i boligen.

Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra byggeår. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger i 1. etasje er oppført av blokker av isolert lettklinker. Vegger av bindingsverk i 2. etasje. Ukjent med isolering. Fasader i 1. etasje er påført murpuss og fasader i 2. etasje er kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon av takstoler og sperrer. Korner med treoverflater og naturlig ventilering. Skrå himling uten loft i 2. etasje. Svertesopp og misfarging på utvendige bygningsdeler. Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking som kan tydes er vinduer fra 1990 og 1991. Entredør med isolerglass. Dør med isolerglass ved terrasse. Balkongdør av tre med isolerglass. Terrasse i 1. etasje bygget av tre rett på terreng. Luftbalkong av trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av fliser og parkett på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger. Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av betong. Ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av elementer med to løp og sotluker i garasje. Klebersteinsovn i 1. etasje. Dører av tre med speilfronter. Skyvedør mot gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent alder på rommet. Fliser og trepanel på vegger og takessplater i himling. Grovt utført fuging på veggfliser. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv, svakt fall i dusj. Sluk av plast. Det kan ses mansjett i tilslutning til sluk og det kan ses bruk av smøremembran i inspeksjonsluke i vegg. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinnredning. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte speilfronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i garasje. Vannrør av kobber i garasje. Rør av plast (rør i rør) inn til bolig. Det er benyttet bokser på synlige koblinger. Avløpsrør av plast. Stakepunkt i luke på bad. Veggventil i garasje og på soverom/stue. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012. Utslagsvask og sluk i gulv i garasje. Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 300 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i garasje med jordfeilsautomater. Håndlaget kursoversikt. Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent om det er fuksikring rundt bygningen. Fundamentering med støpt plate på mark. Varierende terrengforhold. Stikkledninger fra byggeår.

Næringsbygg - Utvendig og næringsareal

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ukjent med undertak og alder.

Beskrivelse av eiendommen

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er hovedsakelig kledd med tømmermannskledning, fasadeplater på fremside av butikk. Fasadefelt mot veg av aluminium og panserglass fra 2016. For øvrig er det to vinduer med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass, av eldre dato. Ett vindu med enkelt glass og vareramme. Entredør av tre med enkelt glass på bakside. Hovedentre av aluminium med panserglass. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som hovedsakelig er isolert med flis, noe mineralull og steinull. Takoverbygg ved hovedinngang med ukjent type fundamentering. Pilarer av tre bærer takkonstruksjonen og balkongen på overside.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat og gulvbelegg på gulv, panelplater på vegger og systemhimling i butikklokale. I andre rom er det også trepanel på vegger og i himling. Det er kun innvendig dør til toalettrom. Lett dør med speilfronter. Gulvkonstruksjon av tre. Ukjent med oppbygging og isolering. Det er kryperom under trebjelkelag i hele etasjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulvbelegg på gulv, MDF-plater på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak til enheten gjennom vegg på toalettrom. Stoppekraner på toalettrom. Vannrør av kobber og plast av ulike aldre. Avløpsrør av plast, delvis av eldre dato. Naturlig ventilering med veggventil på verksted og i butikk, for øvrig ingen ventilering. Luft til luft varmepumpe på pauserom fra 2014. Luft til luft varmepumpe i butikklokalet fra 2024. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller og deles tilsynelatende med leilighet i 2. etasje. Det er dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med overspenningsvern, jordfeilvarsling, overbelastningsvern og automatsikringer. Det er installert brann- og innbruddsalarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering og fuktsikring. Kondensvann fra varmepumper går ned i bakken, ukjent hvordan dette håndteres videre.
Grunnmur av naturstein.

Sammenkoblet enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ukjent alder og undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med

tømmermannskledning. Lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Koror med laminat på gulv og MDF-plater på overflater på en side av bygget. Naturlig ventilering fra kor.

Kjellervinduer med enkle glass på innsiden og gitter på utsiden.

Vinduer i 1.- og 2. etasje av hovedsakelig av tre med isolerglass, noen vinduer med to lag enkel glass i 2. etasje. Vinduer i 1. etasje fra 2008 og 2009. Vinduer med isolerglass i 2. etasje fra 2009.

Dør i hovedentre av tre med isolerglass. Entredør med isolerglass til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2008. To stk.

balkongdører i 2. etasje med isolerglass fra 2009.

Veranda er punktfundamentert med ukjent type fundamentering og bygget i trekonstruksjoner. Skjerming med plast eller plexiglass øverst på deler av rekkverk.

Balkong med gulvbord av tre. Ukjent type tekking under tregulv. Tett rekkverk av tre. Stedvis skyvefelter av glass og aluminium over rekkverk

Trapp ved hovedentre.

Utvendig kjellernedgang med gulv av betong og vegger av murblokker av lettklinker. Trapp og overbygg av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av parkett og laminat på gulv, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller. Peis med innsats i stuen i 1. etasje. Peis med innsats av nyere dato på kjøkken. Vedovn av eldre dato på ett soverom i 2. etasje.

Enkel råkjeller med betonggulv og gulvbelegg på gulv, mur/betong på vegger og betong i himling.

Trapp til kjeller av tre med delvis rekkverk mot rommet.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Teppeløper i trapp.

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje. Dører med slette fronter i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv. Fall på gulv på ca. 1:50 i dusj. Sluk av plast. Utførelse av membran er ukjent, det kan ikke verifiseres bruk av membran rundt sluk. Åpen dusjløsning med vegg av glassbyggerstein mot rommet. Innmurt badekar. Toalett og stor servantinnredning med flere høyskap. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dør.

Bad i 2. etasje

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet. Fliser og trepanel på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt fall til sluk. Sluk av plast med forhøyning. Dusjkabinett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplater av stein og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater med parkett på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak inntak i kjeller med stoppekran. Det er ikke egen vannmåler i enheten. Vannrør av kobber, delvis av eldre dato. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil. Naturlig ventilering med vindusventiler i 1.- og 2. etasje. Vannkran, utslagsvask og sluk i ett kjellerrom. Luft til luft varmepumpe. Eksakt alder er ikke kjent. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Åpent lagt elektrisk anlegg. Anlegget er delvis av eldre dato. Sikringsskap i 1. etasje med jordfeilsautomater. Varmekabler på gulv i entre. Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent med drenering. Det kan stedvis ses fuktsperre, men omfang er usikkert. Fundamentering med støpt plate på mark. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1991

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og fliser på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. Det er installert vedovn. Trapp av tre med rekkverk på en side. Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Ukjent alder på våtrommet. Fliser og trepanel på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Tilnærmet flatt gulv. Sluk av plast og hjelpesluk av metall. Ukjent med membran. Åpen dusjløsning med plastvegg mot rommet, servantinnredning og toalett. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte speilfronter, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekraner på kor. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Luft til luft varmepumpe av eldre dato. Delvis skjult og delvis åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i

garasje med automatsikringer. Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	686 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næringsbygg - Utvendig og næringsareal

- Det foreligger ikke tegninger

Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammenkoblet enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke omsøkt og godkjent for boligformål.

Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke omsøkt og godkjent for boligformål.

Enkel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Trippel Garasje

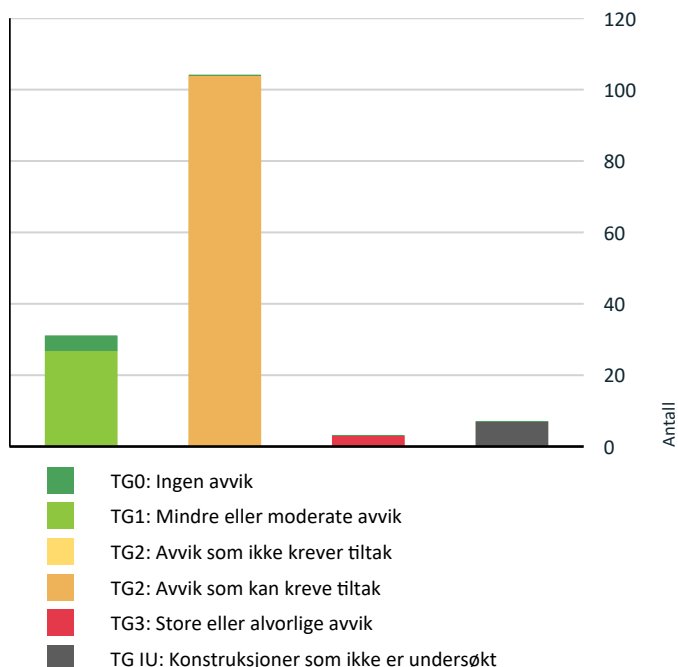
- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

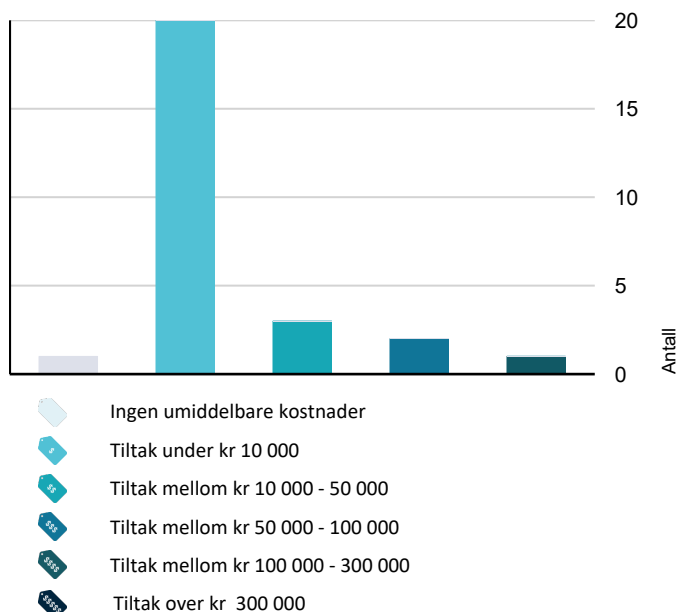
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningene ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Garasjebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Næringsbygg - Utvendig og næringsareal

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/pauserom > Avtrekk

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Sammenkoblet enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
--	-----------------------------

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG - UTVENDIG OG NÆRINGSAREAL



Kommentar

Ukjent opprinnelig byggeår.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Bygget på inngangsparti til leilighet. Årstall er ca.
2016	Etablert toalettrom. Ny glassfasade på side mot kaffegata.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ukjent med undertak og alder.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis misfarging og noe rust på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er hovedsakelig kledd med tømmermannskledning, fasadeplater på fremside av butikk. Ukjent med lufting bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater har slitasje, eksempler på avvik er:

Stedvis misfarging og svertesopp.

Kledning går stedvis helt ned på vannbrett og tett nedmot bakken, løsningen medfører økt fuktpåkjenning og fare for råteskader.

Det er generelt mye oppsprekking i enden på kledningsbord.

Det er vertikale skjøter på kledning, denne type løsninger kan være sårbare for fuktpåkjenninger og utvikling av råte.

Det er noen steder avskaling av maling.

Oppsprekking mellom kledningsbord på gavlvegger.

Det er stedvis mykt treverk og begynnende råte, men foreløpig ikke skader som krever tiltak.

Råte på omramming rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av fasader med rengjøring og behandling. Utskifting av råteskadet treverk etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på oppsprekking i kledningsbord.



Oppsprekking mellom kledningsbord på gavlvegg.



Råte på omramming rundt vindu.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som hovedsakelig er isolert med flis, noe mineralull og steinull. Loft har ingen ventilering utover sprekker i kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere fuktmerker på loft, de områdene som var tilgjengelig var tørt på befaring.

Stedvis svertesopp og misfarging i takutstikk.

Kors i gavler er utsatt for fuktpåkjenninger, det er sprekker i treverk, det kan finnes lokal råte.

Konstruksjoner er fuktutsatt ved gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Forhold på loft bør følges med på.

Tilstandsrapport



Kors i gavler har oppsprekking.



Oversiktsbilde fra loft



Oversiktsbilde fra loft.

Vinduer

Fasadefelt mot veg av aluminium og panserglass fra 2016. For øvrig er det to vinduer med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass, av eldre dato. Ett vindu med enkelt glass og vareramme. Det er gitter på vinduer mot bakside, kun øverste del av ett vindu kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer av tre med isolerglass er nær forventet brukstid.

Vindu med enkelt glass og vareramme har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder må det påregnes at behov for utskifting av vinduer kan oppstå.



Fasadefelt med panserglass.



Vindu med enkelt glass og vareramme.

Dører

Entredør av tre med enkelt glass på bakside. Hovedentre av aluminium med panserglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på bakside tetter ikke helt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygg ved hovedinngang med ukjent type fundamentering. Pilarer av tre bærer takkonstruksjonen og balkongen på overside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svak malingsdekk og svertesopp på overflater.

Avskaling av maling nederst på flere søyler.

Begynnende råte på en søyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det vil på sikt bli behov for utskifting av søyle med begynnende råteskade.



Søyle med begynnende råteskade.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp på bakside belagt med skiferfliser. Rampe til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndløper eller rekkverk på trapp.

Det er stedvis bom i fliser og oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om montering av rekkverk/håndløper.

Bom i fliser indikerer at fliser kan løsne, utskifting av fuger og fastliming av fliser etter behov.



Trapp på bakside.



Rampe ved hovedinngang.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat og gulvbelegg på gulv, panelplater på vegger og systemhimling i butikklokale. I andre rom er det også trepanel på vegger og i himling.

Overflater har en normal slitasje og tilstand ut fra alder og bruken av rommene.

Det er opplyst at det oppleves innestengt "kjellerlukt" i 1. etasje når lokalet åpnes for dagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis større høydeforskjeller på gulv.

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel grovkjeller. Mye gjenstander som dekker overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis tegn til mindre fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG IU Kryp kjeller

Det er kryperom under trebjelkelag i hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Det er kun innvendig dør til toalettrom. Lett dør med speilfronter.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/PAUSEROM

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Oversiktsbilde.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN/PAUSEROM

Avtrekk

Ikke relevant, det er ikke tilrettelagt for matlaging.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, MDF-plater på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskifting av servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak til enheten gjennom vegg på toalettrom. Stoppekraner på toalettrom. Vannrør av kobber og plast av ulike aldre.

Hovedinntak til eiendommen med hovedstoppekran og felles vannmåler i kjeller.

Tilstandsrapport

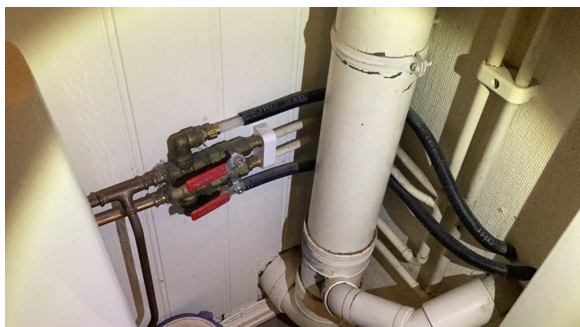
Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegg har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekraner til næringsdel i 1. etasje.



Hovedinntak til eiendommen med hovedstoppekran og felles vannmåler i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, delvis av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventil på verksted og i butikk, for øvrig ingen.

Vurdering av avvik:

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

Forholdet opp mot krav til arbeidsmiljø er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

Benkeinnredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe i butikklokalet fra 2024.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 - 4

Toalett av eldre dato i kjeller.

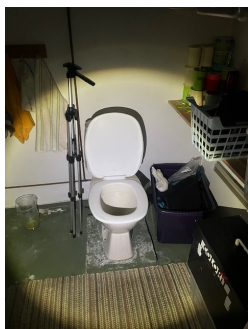
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe på pauserom fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller og deles tilsynelatende med leilighet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Det er dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med overspenningsvern, jordfeilvarsling, overbelastningsvern og automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap plassert på toalettrom.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er installert brann- og innbruddsalarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring. Kondensvann fra varmepumper går ned i bakken, ukjent hvordan dette håndteres videre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein. Lite av grunnmur er synlig-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt ut fra alder og byggemetode for grunnmur. Lite av grunnmur er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG - LEILIGHET I 2. ETASJE



Kommentar

Ukjent opprinnelig byggeår - Innredet til leilighet på begynnelsen av 2000-tallet.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2001, med unntak av vindu på bad som er fra 1988, ut fra merking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 2001 har passert halvparten av forventet brukstid.

Vindu fra 1988 er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Balkongdør av tre med isolerglass fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert halvparten av forventet brukstid.

Entredør: Dørblad tar i karm.

Balkongdør: Begynnende utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør: Justering/tilpasning.

Balkongdør: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tremmegulv av tre, ukjent tekking under dette. Rekkverk av tre kledd med plater og trekledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverk har oppsprekking og slitasje i treverk.
Avskaling av maling på plater.
Slitasje på gulv og stedvis svikt/begynnende råte.

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.

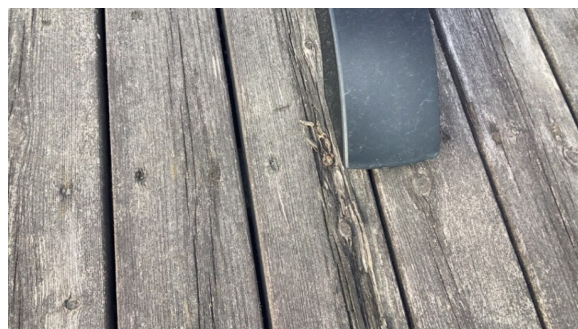
Vedlikehold av overflater.

Utskifting av enkelte gulvbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på råte i gulvbord.



Eksempel på slitasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av parkett/laminat på gulv, tapet og panel på vegger og plater i himlinger.
Helhetlige overflater og normal slitasje for alderen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulv.

Parkett reiser seg noe utenfor soverom.

Det er målt høydeavvik på gulv på 20 og 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl fra 2. etasje og opp over tak, sotluke i gang. Ukjent med type fundamentering da pipe ikke går videre nedover bygget. Vedovn fra 2003 i stue med brannbeskyttelse av stein på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.



Sotluke i gang

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre med vegger på begge sider. Håndløper på en side.

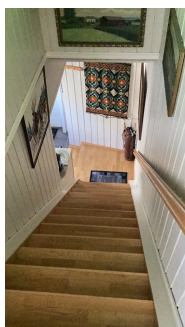
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er bygget i 2003 når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen merker i himling ved rørkasse.

Ytterhjørne på kasse sprekker opp, virker som underliggende plater delvis har løsnet fra innfesting. Mulig kasse har vært åpnet på ett tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forsøkes med fastliming og utskifting av enkelte fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oppsprekking i hjørne på innkassing av rør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende høyder på gulv, ikke helhetlig fall, lokale motfall kan finnes.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses membran inn på sluk, men tilsynelatende ikke tilsluttet med klemring. Det er direkte avløpsrør under dusj. Ukjent med membran, men det er indikasjoner på at det er benyttet smøremembran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.
Rommet nærmer seg forventet brukstid for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Renovering av rommet bør ut fra alder inngå i kjøper sine planer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servanttinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter. Integrert microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Alle hvitevarer er kjøpt av leietaker med unntak av stekeovn, usikkert hva som medfølger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ut fra funksjon ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Skiftet for noen år siden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak til enheten med to stoppekraner i kjøkkenbenk. Vannrør av kobber fra 2003. Enheten har ikke egen vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekraner i kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2003. Det er ikke observert stakepunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2010. Installert av leietaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Felles med næringsdel. Beskrevet under annet punkt.

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.

Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg fra 2003. Sikringsskap i gang med overspenningsvern, overbelastningsvern og automatsikringer. Det er strømteller for leiligheten i skapet, felles måler i kjeller.

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.

2003

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukker og brannvarsler i boligen.

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

Tilstandsrapport

SAMMENKOBLET ENEBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

Ukjent opprinnelig byggeår.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2008 Bygget kjellernedgang. Bygget på del med bad, del av kjøkken og TV-stue

2009 Installert ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ukjent alder og undertak.

Vurdering av avvik:

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

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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av nedløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er horisontale skjøter på kledningsbord. En slik løsning er sårbar for fuktpåkjenninger og utvikling av råte.

Kledning går stedvis helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fuktpåkjenning og fare for råteskader.

Det er stedvis sprekker i nedkant på kledningsbord.

Slitasje på vannbrett.

Stedvis avskaling av maling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold med rengjøring og behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Korer med laminat på gulv og MDF-plater på overflater på en side av bygget. Naturlig ventilering fra kor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilering av loft.

Stedvis svertesopp i utstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde fra loft



Oversiktsbilde fra loft.

Vinduer

Kjellervinduer med enkle glass på innsiden og gitter på utsiden. Vinduer i 1.- og 2. etasje av hovedsakelig av tre med isolerglass, noen vinduer med to lag enkel glass i 2. etasje. Vinduer i 1. etasje fra 2008 og 2009. Vinduer med isolerglass i 2. etasje fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har passert forventet brukstid, det må forventes utettheter på denne type vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Kjellervindu.

Dører

Dør i hovedentre av tre med isolerglass. Entredør med isolerglass til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2008. To stk. balkongdører i 2. etasje med isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedentre: Utvendig slitasje. Dørblad tar lett i karm.

Kjellerdør: Utvendig slitasje og svelling.

En balkongdør har løs vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedentre: Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kjellerdør: For utbedring av svelleskade må dør skiftes, men dette er foreløpig ikke nødvendig.

Fastmontering av vrider på balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Svelleskade på dør til kjeller.



Slitasje på dør i hovedentre

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert med ukjent type fundamentering og bygget i trekonstruksjoner. Skjerming med plast eller plexiglass øverst på deler av rekkverk.

Balkong med gulvbord av tre. Ukjent type tekking under tregulv. Tett rekkverk av tre. Stedvis skyvefelter av glass og aluminium over rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda: Slitasje og misfarging på overflater. Råte på toppbord.

Balkong: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda: Vedlikehold av overflater g utskifting av råteskadet treverk.

Balkong: Vedlikehold av overflater. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk iht. dagens krav.



Eksempel på slitasje på gulvbord.



Råte på toppbord på rekkverk



Enkel fundamentering av veranda.



Eksempel på slitasje på balkong.

Utvendige trapper

Trapp ved hovedentre.

Utvendig kjellernedgang med gulv av betong og vegger av murblokker av lettklinker. Trapp og overbygg av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp hovedentre: bom og fuger som spekker.

Kjellertrapp: Avskaling og saltutslag på vegger. Det er ikke håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering avtrapp iht. dagens krav.



Trapp ved hovedentre.



Saltutslag og avskaling i kjellertrapp.



Trapp til kjeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av parkett og laminat på gulv, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger. Helhetlige overflater med normal slitasje.

Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører risiko for skjulte fuktskader som følge av kondens.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller. Peis med innsats i stuen i 1. etasje. Peis med innsats av nyere dato på kjøkken. Vedovn av eldre dato på ett soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Enkelte ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

Åpent røykrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

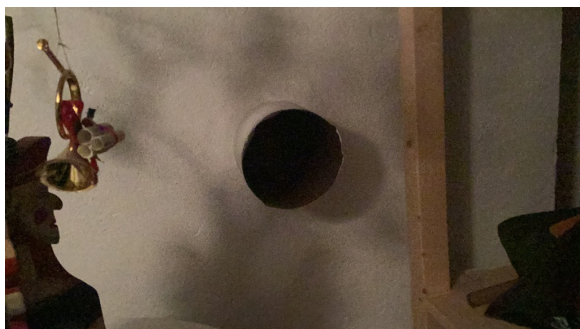
Forsegling av åpent røykrør i kjeller.



Sotluke i kjeller.



Vedovn i kjeller av eldre dato.



Åpent røykrør i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel råkjeller med betonggulv og gulvbelegg på gulv, mur/betong på vegger og betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis tegn til fuktpåkjenninger.

Det er kum i gulv i kjeller, ukjent hva dette er.

Gulvbelegg bølger seg flere steder.

Det kan være mugg og saltutslag på undersiden av gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Det er kum i gulv i kjeller, ukjent hva dette er.



Eksempel på fuktpåkjenning og avskaling.



Eksempel på fuktpåkjenning og avskaling.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med delvis rekkverk mot rommet.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Teppeløper i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller: Det er ikke håndløper på vegg.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje

Innvendige dører

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje. Dører med slette fronter i 2. etasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv. Fall på gulv på ca. 1:50 i dusj.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokale sanker og buler på gulv. (Motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Utførelse av membran er ukjent, det kan ikke verifiseres bruk av membran rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



Sluk av plast i dusj.



Sluk av plast under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med vegg av glassbyggerstein mot rommet. Innmurt badekar. Toalett og stor servantinnredning med flere høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt fall til sluk.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med forhøyning.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved sluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Det er noe slitasje på fronter på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utslag på tekniske føringer i relevant området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplater av stein og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

Tilstandsrapport

Noe lett bruksslitasje på overflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater med parkett på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er ikke observert et eget vanninntak med stoppekran for enheten. For avstenging av vann må beboer i bolighus ha tilgang til kjeller i næringsdel. Forutsatt denne tilgangen anses løsningen akseptabel, men ikke optimal. Vannrør av kobber, delvis av eldre dato og av plast (rør i rør) som går fra kjeller i næringsdel.

Vurdering av avvik:

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

Usikkert om det er sluk i rom hvor rør i rør er avsluttet.

Konsekvens/tiltak

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



Antas å være vanntilførsel som sendes videre til hybelhus.



Stedvis korrosjon på skjøter.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vindusventiler i 1.- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilering fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventilering i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannkran, utslagsvask og sluk i ett kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent lagt elektrisk anlegg. Anlegget er delvis av eldre dato. Sikringsskap i 1. etasje med jordfeilsautomater. Varmekabler på gulv i entre.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent med drenering. Det kan stedvis ses fuktsperre, men omfang er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

LEILIGHETSBYGG - UTVENDIG OG LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår

1991

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall fra byggeår. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i 1. etasje er oppført av blokker av isolert lettklinker. Vegger av bindingsverk i 2. etasje. Ukjent med isolering. Fasader i 1. etasje er påført murpuss og fasader i 2. etasje er kledd med tømmermannskledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Murfasader har sprekker på alle sider av bygget. Noen steder avskaling av maling.
Trefasader har svertesopp og misfarging. Det er oppsprekking i nedkant på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker er foreløpig ikke kritiske med tanke på konstruktivitet, men det finnes risiko for videre utvikling. Forsegling og reparasjon av sprekker. Behandling av fasader der maling skaler av.
Rengjøring og behandling av trefasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på sprekker i mur.



Eksempel på sprekker i mur.



Eksempel på sprekker i trekledning.



Eksempel på avskaling av maling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler og sperrer. Koror med treoverflater og naturlig ventilering. Skrå himling uten loft i 2. etasje.
Svertesopp og misfarging på utvendige bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking som kan tydes er vinduer fra 1990 og 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.
Det er slitasje på vinduer og omramminger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Det må påregnes behov for utskifting av vinduer i årene som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

Dører

Entredør med isolerglass. Dør med isolerglass ved terrasse. Balkongdør av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør på bakside tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Entredør ved terrasse tar i mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. etasje bygget av tre rett på terreng. Luftebalkong av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse: Slitasje på overflater og skjevhet på rekkverk.

Balkong: Slitasje, oppsprekking og mosevekst på overflater. Høyde på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater bestående av fliser og parkett på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Normal slitasje for alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av betong. Ukjent med oppbygging og isolering. Det er ved stikkontroll ikke målt avvik som medfører nedsatt tilstandsgrad.

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med to løp og sotluker i garasje. Klebersteinsovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.



Sotluker i garasje.

TG 2 Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter. Skyvedør mot gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad tar i terskel og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Ukjent alder på rommet.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og takessplater i himling.
Grovt utført fuging på veggfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker i fuger rundt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. flatt gulv, svakt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses mansjett i tilslutning til sluk og det kan ses bruk av smøremembran i inspeksjonsluke i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet membran bak skjult toalettsisterne, evt. lekkasje fra denne vil dermed kunne påføre skader før lekkasje blir oppdaget.
Utførelse av membran er ikke dokumentert.

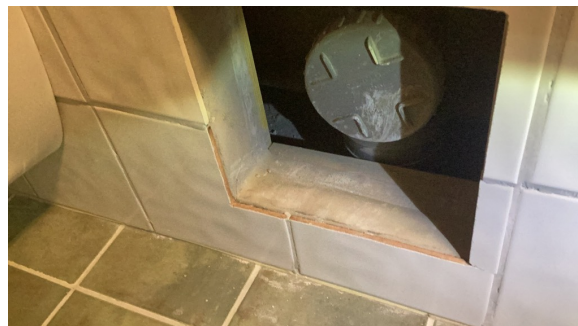
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk av plast.



Det kan ses bruk av membran ved inspeksjonsluke.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling via inspeksjonsluke uten at unormale forhold ble oppdaget.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte speilfronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i garasje. Vannrør av kobber i garasje. Rør av plast (rør i rør) inn til bolig. Det er benyttet bokser på synlige koblinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i luke på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt på bad i 1. etasje.

TG 2 Ventilasjon

Veggventil i garasje og på soverom/stue.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner - 2

Utslagsvask og sluk i gulv i garasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 300 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Korrosjon på inntak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Korrosjon på inntak.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i garasje med jordfeilsautomater. Håndlaget kursoversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

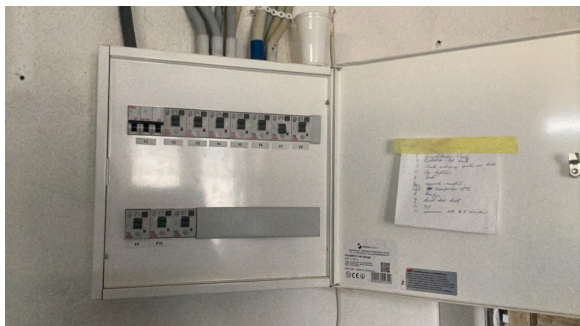
Ja

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TE 1 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 brannvarsler og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG IJ Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er fuktsikring rundt bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsprekninger på fasade indikerer at det har vært noe bevegelse, men ikke av kritisk omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHETSBYGG - LEILIGHET I 2. ETASJE

Byggeår

1991

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

innvendige overflater med parkett og fliser på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje, riper og merker på gulv.

Bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette kan bli tema ved et evt. forsøk på å få bygget godkjent til boligformål.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har delvis løs innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapp iht. dagens krav. Dette kan bli tema ved et evt. forsøk på å få bygget godkjent til boligformål.
Utbedre innfesting av rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast og hjelpesluk av metall. Ukjent med membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ved videre bruk anbefales det installering av tett dusjkabinett.

Ut fra alder bør renovering av rommet inngå i kjøper sine planer.



Hovedsluk av plast.



Hjelpesluk av metall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med plastvegg mot rommet, servantinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Det er noe slitasje på fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte speilfronter, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.
Normal brukslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak og stoppekraner på kor. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at det er frostskaide og sprekk i i vannrør på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av skadet vannrør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vanninntak med stoppekraner.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

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.

Delvis skjult og delvis åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i garasje med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Bygninger på eiendommen

Enkel garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Konstruksjoner av bjelkelag, bindingsverk og takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vippeport av tre. Vinduer med enkle glass og varerammer. Innvendig er det tregulv og åpne konstruksjoner.

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

Trippel Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Entredør med glass. Vinduer av tre med isolerglass. Tre stk. foldeporter med elektriske åpnere. Innvendig er det betonggulv og plater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

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

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Lysthus som er lagt tilgjengelig for allmennheten.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Næringsbygg - Utvendig og næringsareal, Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje, Sammenkoblet enebolig, Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje, Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje, Enkel garasje, Trippel Garasje, Lysthus
Bruksareal andre bygg: 686 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

For verdsettelsen er det lagt til grunn en årlig brutto leieinntekt på kr 618.000,-. For generering av inntekt i fra hybelhus kreves det først en investering ifm. søknadsprosess for godkjenning til boligformål. Med denne type prosesser er det alltid knyttet usikkerhet og resultat av saken kan ikke forutses.

Dersom hybelhus ikke genererer inntekter vil årlig brutto leieinntekt reduseres med kr 150-200.000,-. Dette er en risiko som må vurderes av de potensielle kjøpere.

Verdsettelsen fremkommer som følger:

Brutto leieinntekt:	Kr 618.000,-
Driftskostnader, 20%:	Kr 123.600,-
Ledighet, 10%:	Kr 61.800
Avskrivning for investering hybelhus:	Kr 50.000,-
Netto inntekt:	Kr 382.600,-
Kapitaliseringsrente:	8%
Verdi for eiendom:	Kr 4.782.500,-

Eiendommens verdi vurderes etter dette til avrundet kr 4.800.000,-

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Næringsbygg - Utvendig og næringsareal

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Næringsbygg - Utvendig og næringsareal	Kr.	1 650 000

Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje	Kr.	1 550 000

Sammenkoblet enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Sammenkoblet enebolig	Kr.	3 750 000

Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje	Kr.	1 750 000

Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje	Kr.	900 000

Enkel garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Enkel garasje	Kr.	100 000

Trippel Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Trippel Garasje	Kr.	750 000

Lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lysthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 490 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 500 000
--	------------	-------------------

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

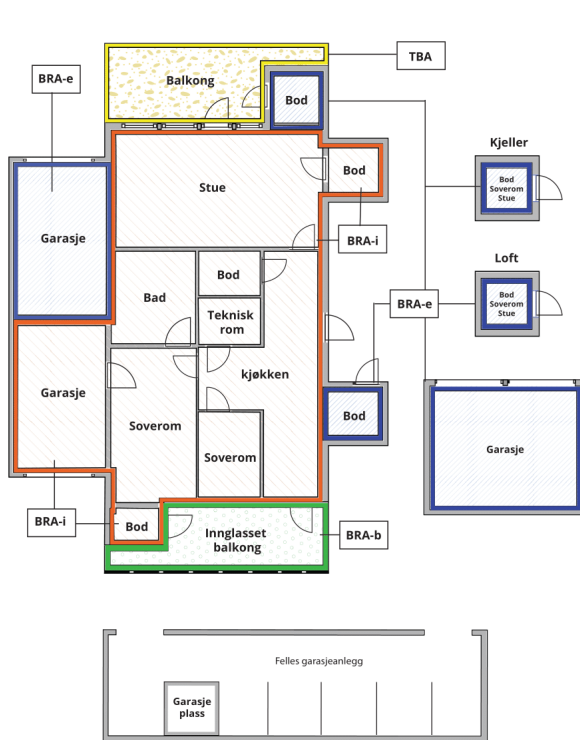
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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

Næringsbygg - Utvendig og næringsareal

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		10		10	
1. etasje	95			95	
SUM	95	10			
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	To kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken/pauserom, Toalettrom, Butikklokal, Verksted, Bod, Lager/verksted		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra alder på bygget må det forventes at det finnes avvik sammenlignet med dagens branntekniske krav.

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:

Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	5			5	
2. etasje	100			100	
SUM	105				
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré		
2. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Gang, Stue 2, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra alder på bygget må det forventes at det finnes avvik sammenlignet med dagens branntekniske krav.

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:

Sammenkoblet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	59			59	
1. etasje	118			118	
2. etasje	62			62	
SUM	239				
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, 3 x kjellerrom		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Soverom, Stue, TV-stue		
2. etasje	Bad, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra alder på bygget må det forventes at det finnes avvik sammenlignet med dagens branntekniske krav.

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:

Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	
SUM	95				

SUM BRA

95

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Stue/Kjøkken, Garasje, Entré, Soverom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke omsøkt og godkjent for boligformål.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra alder på bygget må det forventes at det finnes avvik sammenlignet med dagens branntekniske krav.

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:

Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke omsøkt og godkjent for boligformål.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra alder på bygget må det forventes at det finnes avvik sammenlignet med dagens branntekniske krav.

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:

Enkel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Trippel Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Lysthus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Næringsbygg - Utvendig og næringsareal	95	10
Næringsbygg - Leilighet i 2. etasje	105	0
Sammenkoblet enebolig	180	59
Leilighetsbygg - Utvendig og leilighet i 1. etasje	65	30
Leilighetsbygg - Leilighet i 2. etasje	59	0
Enkel garasje	0	19
Trippel Garasje	0	64
Lysthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	95	13		0	1522.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaffegata 32-36

Hjemmelshaver

Alstergren Hanne Kristin, Alstergren Jan Henning

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	96	32		0	476.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Alstergren Hanne Kristin, Alstergren Jan Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Kaffegata i Flisa sentrum.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Tetenvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplasser. Hage med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2017	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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/SD9296>

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