


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 104, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 15641-1422

Referansenummer: RV6174

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler. Selskapene har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i dokumentene og at det foretas grundige undersøkelser av både eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. I selgers eiertid har det oppstått en vannlekkasje (pga frostspreng). Bygningsforsikringen har sanert / utbedret det som etter deres vurdering har vært nødvendig, inkl fornyelse av bad i første etasje. I denne forbindelse har selger betalt tillegg for utskifting av en del ekstra gulvoverflater.

Enebolig over to plan.

Boligen ble først oppført i 1964. Det ble så i 2008-2010, oppført et tilbygg, samt garasje. I 2022 ble det gitt ferdigattest for garasjen og for tilbygget. Boligen har innredet en utleidel i kjeller. Denne delen er ikke en egen bo-enhet, men er en del av boligen.

Mye av arbeider på boligen er ufagmessig utført. Det vil ved åpning i konstruksjoner, sikkert kunne avdekkes ytterligere avvik, en det som er beskrevet i denne rapporten.

Boligen selges som nevnt av 3 forsikringsselskaper, etter en tidligere tvistesak med daværende kjøper. Det har vært utført en rekke rapporter av div. skader/avvik på boligen.

Dette omfatter bl.a:

Vesentlige feil med el-anlegg. Full gjennomgang/oppgradering av el-anlegg må påregnes. Innvendige fukt/råteskader i under-etg. grunnet feil montering av vinduer og sviktende drenering.

Feil med boligens våtrom.

Dårlig tetting mot loft.

Dårlig utlufting av loft.

Sviktende drenering/fuktsikring av grunnmur.

Feil fall på terreng, ved at overflatevann føres inn mot bygget.

Skjevheter i utvendige forstøtnings-murer. Manglende rekkverk/fallsikring.

Vesentlig råteskader og andre avvik på garasje.

Nedgravd tank for olje/parafin, som må fjernes.

Problem med avløp for vann/kloakk.

Dårlig vanntrykk.

Samt en rekke andre forhold. Se rapportens enkeltpunkter for nærmere opplysninger.

Forholdene er også beskrevet i div. rapporter som er vedlagt salgsoppgaven.

Det oppfordres til å lese disse rapportene, for å få nærmere og mer inngående opplysninger.

Fremviste rapporter:

1. Tilstandsrapport og egenerklæring fra tidligere salg - 2019
2. El-kontroll hybel, 10.06.2020
3. El-kontroll bolig og garasje, 10.06.2020
4. Reklamasjonsrapport, takstmann Eiolf Rasmussen, 28.09.2020
5. Rapport, takstmann Vegar Staff, 24.03.2021
6. Kostnadsoverslag Futura
7. Brev PBE, forhåndsvarsel om pålegg, 26.04.2021
8. Eltakstrapport, Jon Henrik Leere, 15.08.2021
9. Reklamasjonsrapport, takstmann Rolf Erling Eidsvold, 16.11.2021
10. Brev PBE, utsettelse av frist, 20.12.2021
11. Verifikasjonsrapport, Omega Holtan, 01.06.2022 inkl Horten Elektro Service AS
12. Reklamasjonsrapport, tilleggsnotat, takstmann Rolf Erling Eidsvold, 10.06.2022
13. Arkitekturbygg AS, Foreløpig Notat, 23.03.2021
14. Inspeksjon av bunnledning/stikkledning, Tette Avløp, 20.01.2021
15. Brev PBE, 02.03.2021, 26.04.2021
16. Analyserapport, Mycoteam, 03.08.2021
17. Brev PBE, Bekreftelse på at pålegg er etterkommet, 15.11.2022
18. Varsel om vedtak etter tilsyn, 07.02.2024
19. LysGlimt Elektro AS
20. Sak avsluttet, 11.04.2024
21. Nabovarsel vedr støttemur
22. Protokoll oppmåling
23. Pristilbud utbedringer elektrisk anlegg, Asker og Bærum Elektro AS, 04.09.2024

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

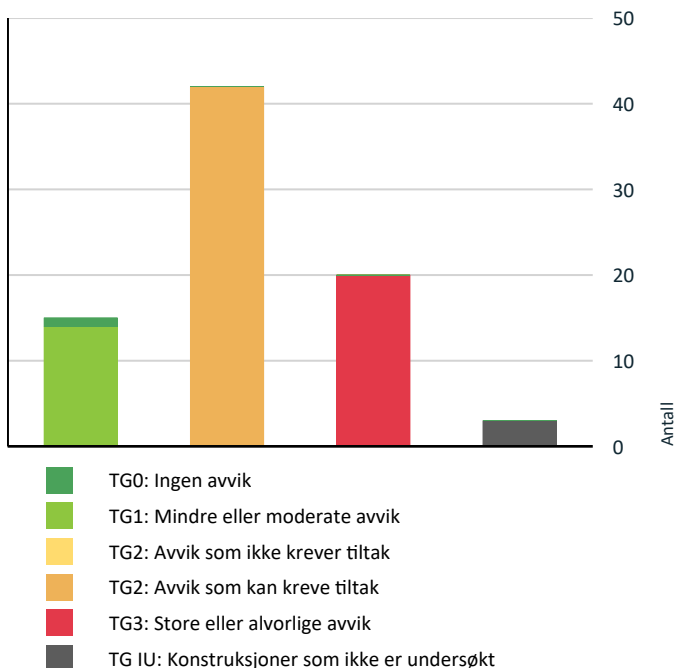
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort en del forandringer på boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Del av under-etg. er innredet som en utleide. Denne er ikke en egen bo-enhet, men en del av boligen.

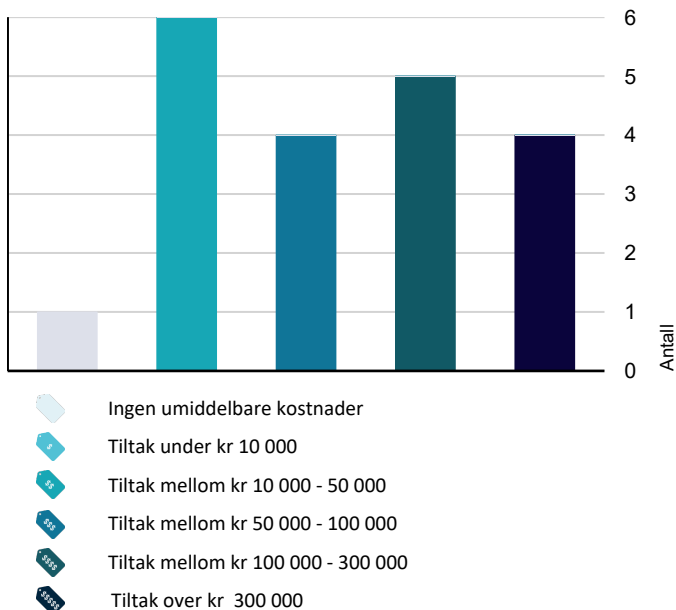
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon over inngangsparti	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Terrasse	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer på oversiden	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Stigetrinn/snøfangere	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Rør-opplegg [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Rør-opplegg [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Røropplegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Komfyrvakt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/spisestue > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/spisestue > Komfyrvakt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Boligen ble tilbygget.
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein.

Det er ikke helt kjent når taket ble lagt. Tak på den tilbygde delen er fra 2009.

Takstein på den opprinnelige delen er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være fra enten 1998, eller fra 2009. Eksakte opplysninger om dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose på taktekking.

TG-2 settes for manglende opplysninger om takets alder.

Konsekvens: Taktekking har begrenset levetid.

Nærmere kontroll anbefales.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

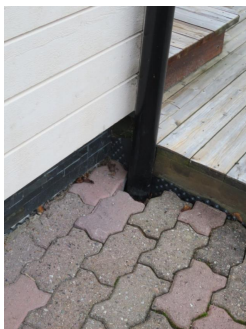
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ser ut til at det er tegn på mindre lekkasje på takrenne ved inngangsparti i 1. etg.

Flere steder er nedløp delvis løsnet og lagt løse med avløps-rør for bortføring av takvann.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere og utbedringer må påregnes.



Taknedløp ført til drencsystem.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk og murkonstruksjon.

Utvendig kledd med trepanel.

Felt forblendet med skifer-fliser.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at ytterkledning er fra 2008/09, da tilbygget ble bygget.
Det er ikke kjent når ytterkledningen er overflatebehandlet sist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Panel ved inngangsparti i under-etg. er ført ned i støp/fliser.
Lite avstand fra panel og til belegningsstein ved hovedinngang.
Panel ved inngang til 1. etg. ligger ned/bak flislagt plate.
Dette er ikke en god løsning, da det kan/har ført til bygningskade. TG-3.

Over spiker på ytterkledningen er flere steder påført maling eller en type fugemasse.

Det er på flere steder, satt opp skifer-fliser på støttemurer, og på enkelte felt på fasade.
Flere fliser har løsnet. TG-3.

I vedlagte rapporter til salgsoppgaven, er det opplyst at dette ikke er en god/anbefalt løsning, og at disse flisene bør fjernes.

Det ble registrert et "hull" opp i vegg, over dør til utleie-del.
Ukjent årsak for dette. Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. utbedringer/kontroll må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Panelkledning ført ned under fliser.



Fukt registrert i utforing/bindingsverk.



Hull opp i yttervegg.



Ytterkledning har behov for overflatebehandling.
Panel helt ned til belegningsstein.
Spiker dekket med en type maling/fugemasse.

TG 3 Takkonstruksjon over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er bygget et overbygg over inngangspartiet.
Det er lagt takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende beslag mot vegg.
Det er registrert råte i bærestolpe. Denne er ført ned i støp/fliser.
Taket har for lite fall for å benytte takstein.
Dårlig innfesting for bæring. Bjelke-sko kun festet med spiker i ytterkledning.

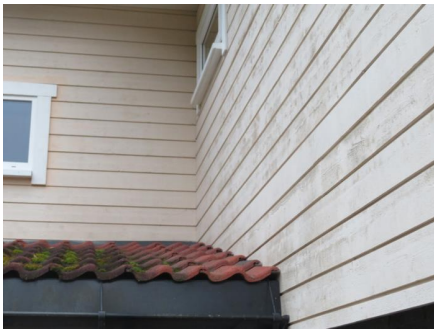
Generelt ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende beslagsløsning på overbygg.



Bærestolpe ført ned i støp/fliser. Råte registrert.



Bjelkesko kun festet i panel.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.
Under-tek i rupanel.

Lufting av takkonstruksjonen. Det er montert ekstra ventiler i gavlvegger.
Lufting nede ved raft (i spissen mellom tak og "gulv" på loftet), er isolasjonen lagt tett. Det er da ingen lufting av loftet.

Det er opplyst at det ble lagt ny isolasjon på loft i 2008.

Det ble registrert fuktmerker i taktro ved pipe.
Det var på befaringdagen ingen utslag av unormale fuktverdier på det aktuelle stedet, og det antas derfor at dette er fra et gammelt forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolasjon er lagt tett ved raft. Med denne løsningen vil det ikke være tilstrekkelig lufting av loftet.
Konsekvens: Dårlig lufting kan forårsake kondens/fuktproblematikk på loftet. Det bør etableres åpning i isolasjonen mot raft.

Fuktsperre i tak, opp mot loft er stedvis mangelfull. Fuktsperre i gammel del er fra byggeåret, og vil ikke tilfredsstillende dagens forventning/krav til dette. Det er også opplyst at det stedvis er åpninger i plastfolie, og at det kan være dårlig tetting rundt kasser for downlights.

Det er også ført en del elektriker-rør opp på loftet. Disse er plassert oppe på isolasjonen. Dette er også et punkt som kan/vil forårsake kondensproblematikk med fare for lekkasje via rør-anlegg ned i boligen.

Konsekvens: Fuktig luft vil stige opp på loft, med fare for kondensering.

Se div. vedlagte rapporter om dette, i salgsoppgaven.

Det er anbefalt å ta ned himling i 1. etg. mot loft, for å legge ny og tett diffusjons-sperre mot loft, og kontrollere tetting rundt kasser for downlights.

Det er i en rapport, opplyst at det har vært lekkasje ved en lufte-hatt på tak, og inn på loft.



Fuktmerker på loft. Dette er av eldre dato.



Isolasjon lagt tett, uten lufting.

Vinduer

Vinduer i hovedsak fra 2009.
Enkelte vinduer er noe eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke montert vannbrett over vinduer. Noen steder er de plassert under takutstikk. Men andre steder er de mer utsatt for slagregn.

Avvik 2: Det er på flere vinduer ikke etablert vannbrett under vinduene.

Konsekvens: Dette er en ufagmessig utførelse, da dette har ført til fuktskade inne i vegg-konstruksjonen.

Under vinduer i under-etg. er det påvist råteskader i bindingsverk.

Vegger under vinduer ble enkelte steder åpnet, og det ble da konstatert råteskader. Disse stedene ble så tettet igjen da boligen ble overflateoppusset, uten at forholdene ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må utføres.

Se div. rapporter om dette, vedlagt til salgsoppgaven.

Kostnadsestimat er vanskelig å fastslå, da omfanget av hva som skal gjøres av tiltak, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Manglende beslag over vinduer.



Manglende beslag under vinduer.



Manglende beslag over vindu.



Manglende beslag under vindu.

Balkongdører

Balkong/terrassedører fra 2009, med 2-lags isolerglass.

Terrassedør fra entre. Det er lav høyde til trapp, ved denne døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite høyde fra terrasse og til dørterskel.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, men man må være klar over forholdet.



Lite høyde fra gulv og til dørterskel/gulv.

Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse, og med glassfelt.

Under-etg: Hovedinngangsdør i malt utførelse og med glassfelt. Fra 2009.

Dør til utleiedel i malt utførelse og med glassfelt. Denne døren ser ut til å være noe eldre. Fra ca. 1980 tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Inngangsdør er litt skjevt montert, så døren glir igjen.
Dører har normal brukslitasje ut i fra alder.

Konsekvens: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Man må være klar over forholdene.

TG 3 Terrasse

Utgang fra stuen til terrasse i trekonstruksjon. På ca. 85 kvm.
Det er lagt tregulv. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i terrassegulvet.
Del av terrasse er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruks/værslittasje på tregulv.

Det ble registrert lokal råteskade på rekkverk.
Skjevhet i rekkverk mot nabo.
Skjevhet i vegg på takoverbygg.
Skade på takplater.
Manglende rekkverk/bratt trapp fra terrassen. Denne bør stenges av.

Konsekvens: Utbedringer må påregnes. Det meste av terrassen må fjernes for å fjerne oljetanken.
Det er enkelte av fundamentene som er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det settes ikke kostnadsestimat, da dette må sees i sammenheng med kostnader til oppgraving av oljetank, samt dreneringsarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lokal råteskade.



Skjevhet i rekkverk.



Provisorisk tetting av takrenne/nedløp.



Usikker bæring.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg. Utgang fra kjøkkrrn til balkong i trekonstruksjon. Del av gulv ved heve/skyvedør med fliser. Det er sluk i denne delen. Rekkverkhøyde målt til 100. cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert ut over normal bruks/værslitasje. Overflatebehandling kan påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til gangareal som fører opp til hoved-terrasse. Bratte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen. Dette blir vurdert til TG-3 av sikkerhetsgrunner.

Trerekkerverk på gangareal er skjevhet. Brukslitasje/ujevnheter på belegnings-stein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak på rekkverk/belegnings-stein, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk på trapp.



Trapp&/gangløsning opp mot terrasse.

TG IU Stigetrinn/snøfangere

Det er i fremviste rapporter, beskrevet at det foreligger pålegg om å montere tilgang til den minste pipen.

Det er nå montert arbeidsplattform ved pipen.

Om dette oppfyller pålegg om utbedring, er ikke kjent for takstmannen.

TG 3 Andre utvendige forhold

Bære-stopler for takoverbygg på inngangspartier i begge etasjer. Flislagt inngangsparti ved begge innganger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fukt/råteskade i bærestolper over begge inngangspartiene.
Fall på gulv inn mot bygget.
Div. skader på mur/fliser på inngang på oversiden av bygget.
Panel lagt bak fliser/påstøp. Det vil her ikke bli utluftet, med fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt og råte registrert i bærestolper.



Fukt og råte registrert i bærestolper.



Div. skader på trapp på inngang.



Panel lagt bak fliser/påstøp.

INNVENDIG

TG 1 Takoverflater

1. etg: Malte flater. Takplater.

Under-etg: Malte flater. Takplater. Tak-ess plater.
Eldre og malt panel i bod.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

Utstrakt bruk av innfelte downlights. Disse er beskrevet under el-anlegg.

TG 1 Veggoverflater

1. etg: Malte panelplater. Tapet. Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.

Under-etg: Malte panelplater. Malte flater. Fliser.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

Tilstandsrapport

TG 2 Gulvoverflater

1. etg: Laminatgulv.

Under-etg: Fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på fliser i liten del av gang inn til bad og soverom. Det er registrert bom og sprekk i fliser.
Skade på laminatgulv i stor bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I stue, og ved trapp, er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
Det er registrert høydeforskjell mellom gulv i gang ved trapp, og inn i kjøkkenet.

Under-etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert i kjellerstue og stue, hvor det tilfeldig ble utført målinger.

Det er registrert høydeforskjell i flere rom i under-etg.
Ca. 10 cm. høydeforskjell mellom entre/kjøkken og stue.
Ca. 14 cm høydeforskjell i liten gang ved bad/soverom.
Ca. 20 cm høydeforskjell fra gang og til stor bod.
Ca. 13 ca. høydeforskjell til bad i utleiedel.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette, men man må være klar over forholdene.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe i gammel del i teglstein fra byggeåret.

Pipe i tilbygget del fra 2009. Det er opplyst at dette er en stålpipe. Dette er ikke vurdert nærmere i rapporten.

Feieluke i under-etg. skapside mot denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan de minste pipene er oppbygget.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik med pipene.

Det anbefales kontroll av pipene før bruk.

Avvik: Det er liten avstand fra feieluke, og til brennbart materiale.
Dette gjelder feieluker i kjellerstue, samt i stort soverom i under-etg.

Det er opplyst at den nyeste pipen ikke har vært utført feiing av denne pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av ildsteder/piper, og avstand til brennbart materiale, bør utføres.
Hvis en kontroll avdekker avvik, må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedpipe i teglstein.



Skap-side mot feieluke.



Feieluker med lite avstand til brennbart material.



Pipe, antatt stålpipe.

Ildsteder

Boligen har 4 stk. ildsteder.

Elementpeis i stuen.

Vedovn i kjøkken og i stort soverom i under-etg.

Peisovn i kjellerstue.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette gjelder 3 av ildstedene. Manglende gnistplate på gulv.

konsekvens: Dette må anskaffes, og legges på gulv foran alle ildstedene.



Ildsted i kjøkken. Manglende gnistplate på gulv.



Ildsted i under-etg. Manglende gnistplate på gulv.



Ildsted i stuen. Manglende gnistplate på gulv.



Peisovn i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Dette punktet er tatt med under beskrivelse av drenering.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk. Tre-trinn med teppe-fliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trapp.

For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløper.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper på vegg.

⚠️ TG 2 Innvendige dører

1. etg: Hvite og formpressede dører. En hvit/glatt dør.
En dør med glassfelt.

Under-etg: Hvite og formpressede dører. ok.
Brann og lydklassifisert dør mellom gang og utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Dør til ett soverom har noe mindre skader.
Dør med glassfelt er skjevt montert, og døren glir opp hvis den ikke lukkes helt.

⚠️ TG 2 Mus

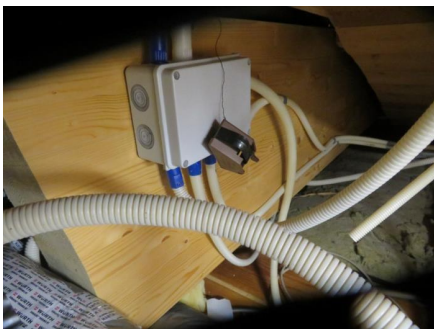
Musefeller registrert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert to stk. musefeller plassert på loftet.
Det settes TG-2 da disse er satt ut av en grunn. Det er da sannsynlig at det har tidligere vært registrert mus i huset.

Konsekvens: Hvis det er mus i konstruksjonene, kan de medføre bygningskade.



Musefeller på loft

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Dette badet er oppgitt å være oppusset i 2017.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.
Rapporten blir basert på en visuell vurdering.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

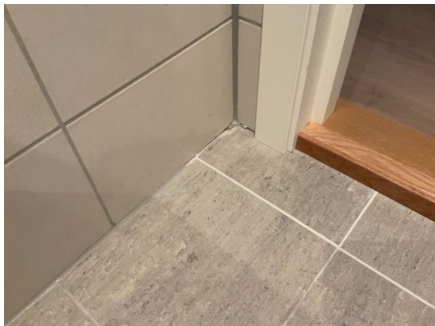
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe ulik farge på fugemasse rundt fliser ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fugemasse/avslutning ved dør, etter mindre flisarbeider.

Konsekvens: Arbeidet bør ferdigstilles.



Manglende fugemasse ved dør.

1. ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Rennesluk langs vegg i dusj.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Ukjent type, men det ser ut til å være en toppmembran.

Alder: Antatt fra 2017.

Type veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.

Alder: Antatt fra 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik på fall mot sluk:

Er det fall mot sluk i dusj: Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Er det fall på gulv for øvrig: Dels noe fall registrert, dels flatt gulv.

I tillegg er det lagt en flis-list på gulvet, som hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør. Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm.

Det er gjort forsøk på utbedringsarbeider på membran ved dør. Disse arbeidene har i midler tid ikke forbedret avviket, da membranen fortsatt ikke er ført opp på dørterskelen. Det er derfor ikke tilfredsstillende membranløsning ved dørterskelen.

Flis-listen på gulvet inn mot sluket/dusj, vil hindre vann i renne til sluk ved en evt. lekkasje, og vann kan da renne ut i gangen.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

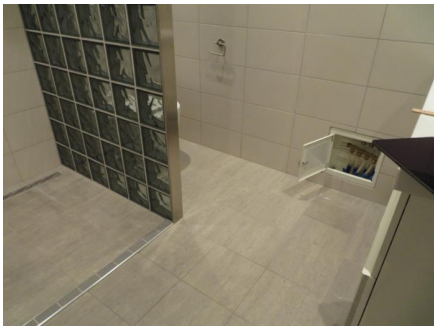
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet er satt for å utbedre membran ved dør. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

For å utbedre fallforhold på gulvet i badet, vil dette medføre vesentlig høyere kostnader. Dette er ikke tatt med i kostnadsestimatet, da dårlig fall vil bli vurdert md TG-2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flis-list på gulv inn mot sluk.



Mangelfull membranløsning ved dør.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, vegghengt klosett, dobbel servant, og baderomsinnredning.

1. ETG. > BAD

TG 2 Rør-opplegg

Det er lagt opp et skjult rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

Tilstandsrapport



Fordelerskap. Manglende avrenning fra fordelerskapet.

1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet med ventil i tak. Dette er så langt jeg kjenner til, tilkoblet det balanserte ventilasjons-systemet. Forholdet blir da vurdert til TG-1.

1. ETG. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

I midler tid ble det oppdaget at det er monter en plastfolie i veggkonstruksjon i innervegger til badet. Dette er ikke en anbefalt løsning. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Plastfolie i en innervegg mot et våtrom, kan forårsake kondens-problemer.

UNDER-ETG. > BAD 1

Generell

Bad under-etg.

Dette badet ble overflate-oppusset ved en forsikrings sak i 2024.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

Så nærmere om hva som ble utført. er ikke kjent for takstmannen.

Rapporten blir da basert på en visuell vurdering.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei. Det er vindu ved siden av badekaret, men det vil ved normals bruk ikke komme vannsøl på vinduet.

Tilstandsrapport

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall på gulv for øvrig: Ja, det er noe fall mot sluk, så lekkasjevann blir ledet til sluk.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ukjent alder.

Er det synlig klemring i sluket: Ja. Påforingsring.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran. Denne er synlig ved dør, og nede i sluket.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk:

Det er montert en påforings-ring/slukforlenger.

Montering av denne ringen/slukforlengern, ser ut til å være feilmontert.

Skruer treffer ikke sluket. Det mangler også skruer.

Det ser ut som at denne påforings-ringen/slukforlengeren ikke passer på denne type sluk. Den er i hvert fall ikke monter riktig.

Sluket ble ikke byttet ved oppussingen. Ukjent alder på dette sluket.

Hvordan slukets tetthet fungerer hvis vannstanden i sluket stiger opp mot gulvet, er ikke kjent. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll anbefales. Det er viktig å rense sluket regelmessig.

Avløp fra badekar er et plast-rør som stikker opp av gulvet.

Det var ikke synlig gulvmembran/membran-mansjett på dette avløps-røret. TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll av dette forholdet anbefales. Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett.

Fall til sluk:

Det er mindre fall på gulvet en beskrevet i teknisk forskrift.

Er det fall mot sluk i dusj: Badets sluk er plassert midt på gulvet. Det er noe fall mot dette sluket i et lite område rundt sluket.

Det er montert et badekar, og det blir derfor ikke dusjet direkte på gulvet.

På gulvet for øvrig er det noe fall, men totalt sett er det mindre fall mot sluk enn beskrevet i preaksepterte løsninger i teknisk forskrift.

Konsekvens: Lekkasjevann vil bli ledet til sluk, men forholdet skal bemerkes i rapporten. Da sluket er plassert midt på gulvet, vil badet ikke fungere uten bruk av badekaret.

Det er ikke montert terskellist ved dør. Gulvmembranen er derfor synlig, og kan bli utsatt for skade.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Konsekvens: Det er derfor ikke kjent hvordan disse arbeidene er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å sette en eksakt kostnad, da hva som må gjøres ikke er kjent. Kostnadsestimatet er satt for kontroll. Kostnader for utbedringer er ikke tatt med her.

Etter en utvidet kontroll av forholdene, kan man innhente tilbud på utbedringer.

Skal man få et bad helt etter dagens krav, vil det måtte gjøres vesentlige inngrep/påkostninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Membran ved dør.



Feil utførelse på slukløsning.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Boblebadekar med dusj, dusjdør i glass på badekaret, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe silikon-rester på baderomsinnredning.

Det kommer et avløps-rør for avløp fra badekaret.

Dette er utført med en uheldig løsning som kan være vanskelig å få tett over tid.

Løsningen er ikke kontrollert, da vannet var avstengt i boligen på befaringsdagen.

Konsekvens: Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett ved tapping av badekaret. Nærmere kontroll anbefales.

Det settes TG-2 for dette forholdet, da avviket med manglende membran på avløpsrøret, er beskrevet i punkt om membran.



Avløp fra badekar. Uheldig løsning.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 2 Rør-opplegg

Rør-i-rør opplegg.

Dette er ført til fordelerskap.

Det er avrenning fra fordelerskapet, og inn i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder manglende dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget.

Avviket gjelder rør-føring fra fordelerskap, og til siklemikk/utløp. Røret er lagt i en bue, som ligger høyere en utløpet.

Konsekvens: Det kan ta lang tid før evt. lekkasjevann blir synlig.



Fordelerskap. Manglende avrenning fra fordelerskapet.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet med ventil i tak. Dette er så langt jeg kjenner til, tilkoblet det balanserte ventilasjons-systemet.

Forholdet blir da vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dusjone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg/vegg mot soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:

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

UNDER-ETG. > BAD 2

Generell

Bad utleiedel.

Bad fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeidene, og nærmere om oppbygningen av rommet er ikke kjent.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjone: Nei.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, i hovedsak fall. I ett område ved siden av sluket er gulvet flatt, uten fall mot sluk. Det vil sannsynlig bli stående noe vann her etter dusjing.

Er det fall på gulv for øvrig: Det er noe fall, men det er mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 20 mm. I tillegg dørterskel.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran. Det er synlig membranmansjett ved sluk.

Alder: Ukjent membrantype. Den ser ut til å være eldre enn 2019.

Type veggmembraner: Ukjent type og alder.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, i hovedsak fall. I ett område ved siden av sluket er gulvet flatt, uten fall mot sluk.

Konsekvens: Det vil sannsynlig bli stående noe vann her etter dusjing.

Det ser ikke ut som det er benyttet mansjett på avløp for servant.

Membran er ikke tettet rundt avløp fra klosett inne i innkassing.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje, kan da avviket føre til bygningsskade.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet ble det målt ca. 20 mm. I tillegg en dørterskel.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Avviket gjelder membran på gulv. Denne ser ut til å være eldre en badet for øvrig.

Konsekvens: Membraner har begrenset levetid.

Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett i bad med ukjent alder på gulvmembran.

Tilstandsrapport



Gulvmembran er ikke ført opp på avløps-rør.

UNDER-ETG. > BAD 2

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med svingbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og servantskap/baderomsinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.

UNDER-ETG. > BAD 2

📍 TG 2 Røropplegg

Det er lagt opp et skjult rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.
Det er ikke kjent når dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.



Fordelerskap. Manglende avrenning fra skapet.

UNDER-ETG. > BAD 2

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er montert en bevegelses-styrt avtrekksvifte ført til yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet har ikke permanent avtrekk.
Det er montert en bevegelers-styrt avtrekksvifte ført til yttervegg.

Konsekvens: Det kan bli dårlig luftutskifting i denne delen av boligen, når ventilen i badet ikke er i drift.

UNDER-ETG. > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegger som er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen kun registrert mindre fuktutslag på indikatoren, som vil falle inn under normale verdier.
Badet har i midler tid stått ubrukt over en tid, så ved daglig bruk kan man få andre resultat ved fuktsøk.
Nærmere kontroll anbefales.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett i bad med ukjente membranløsninger.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN

UNDER-ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

nei. Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det sannsynlig krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.

Tilstandsrapport

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. I dag blir det benyttet en kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvor avtrekks-røret inne i overskap ved ventilator, er ført.
Dette var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Nærmere kontroll av avtrekks-kanal i skap ved ventilator, bør kontrolleres.



Okke tilkoblet av ukjent grunn.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte eller glatte fronter.

Koke-øy.

Benkeplate: Granitt benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Damp ovn. Varme-skuff. Vin-skuffer.

Det er montert et side by side kjøl/fryseskap.

Rustfri ventilator.

MERK: Hvitevarer er ikke funksjonstester av takstmannen.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

⚠ TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken. Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

⚠ TG 2 Komfyrvakt

Er det montert montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp. Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

⚠ TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

Funksjon på avtrekk er ikke vurdert/kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

⚠ TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Boligen har lagt opp et skjult rør i rør opplegg.

Dette rør-opplegget er ført til flere fordelerskap i badene og i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har lagt opp et skjult rør i rør opplegg.

Dette rør-opplegget er ført til flere fordelerskap , plassert i badene og i teknisk rom.

Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i bad/rom med sluk, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Det er flere fordelerskap i boligen.

Det er kun fordelerskap i det nyeste badet i under-etg. som har en slik avrenningsløsning.

I de andre fordelerskapene er dette ikke en slik løsning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg. Alder og utførelse er derfor ikke kjent.

Konsekvens: Evt. lekkasjevann vil ikke bli oppdaget.

Kontroll/utbedring kan påregnes.

Vannet i boligen var avstengt på befaringsdagen.

Det var derfor ikke mulig å kontrollere vanntrykk og avrenning.

Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgave, beskrevet at det er dårlige vanntrykk i boligen.

Dette skyldes liten dimensjon på inntaks-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I teknisk rom.

Denne er ikke funksjonstestet, da vannet i boligen var avslått på befaringsdagen.

Det er montert en stengeventil for automatisk vannstopper. Det er i midler tid ikke registrert følere/sensorer rundt i huset ved vanninstallasjoner. Det er derfor ikke kjent om denne er intakt.



Stengeventil for automatisk vannstopper.
Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløps-rør inne i bygget, antatt fra byggeåret eller 1988 eller 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i plast er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid.

TG 2 Ventilasjon

Det er etablert balansert ventilasjon i hoveddelen av boligen.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Kjøkkenventilator er oppgitt å ha separat avtrekk.

Disse opplysningene er gitt i tidligere salgsprospekt, og er ikke verifisert eller kjent for takstmannen.

Det er ikke gjort kontroll av ventilasjons-an legget, da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

I utleiedelen er ventilasjon usikker/ukjent.
Det er et avtrekks-rør i kjøkken, men hvor dette er ført, er ikke kjent.
Avtrekk fra bad kun med ventil i yttervegg. er det naturlig ventilasjon, så langt jeg kjenner til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes da jeg ikke har funksjonstestet ventilasjons-anlegget. Det er heller ikke kjent om det er utført kontroll/service på dette.

Konsekvens: Det bør utføre kontroll av anlegget, samt innregulering så det er riktig innstilt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2007.
Plassert i vaskerom i under-etg.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den er plassert i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: Tilkoblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2. Denne berederen er ca. 17 år.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Det vil i dag være krav om fast tilkobling av en bereder. Stikkontakt skal ikke brukes.

Det bør monteres fast el-tilkobling.
Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgaven, slått fast at stikkontakt for berederen blir veldig varm.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i teknisk rom i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fra sentralstøvsuger ikke ført utluft ut via yttervegg. Denne luften blir værende inne i teknisk rom.

TG 2 Teknisk rom

Boligen har under-etg. et teknisk rom.

Rommet har flislagt gulv.
Det er fall på gulv mot sluket.
Eldre støpjernsluk.

Merk: Dette rommet blir vurdert som et teknisk rom, og ikke som et våtrom/vaskerom. Det er da ikke krav om membran.
Rommet vil ikke tåle mye bruk av åpent vann på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder alder på sluk.
Dette er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år.
TG-2 settes for alder.

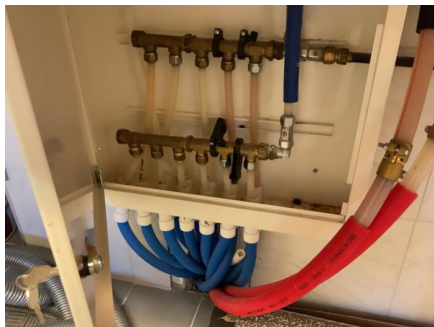
Løstliggende avløp fra skyllekum.



Gammelt sluk i teknisk rom.



Sentralstøvsuger



Rør-opplegg og fordelserskap.

Vannbåren varme

Det er montert vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Deler av under-etg. bl.a. teknisk rom og bod, har ikke vannbåren gulvvarme.
Det er monter to stk. fordelserskap for gulvvarmen i boligen.
Alder på gulvvarme? Det er så langt jeg kjenner til, fra 2009.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på anlegget.

Denne type anlegg krever spesial-kompetanse.
Dette er ikke en kompetanse som takstingeniøren innehar, og varmeanlegget blir derfor ikke vurdert nærmere i denne rapporten.
Dette må utføres av autoriser personell for kontroll av denne type installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget.
Det er antatt at det er fra 2009.
Det er ikke kjent om det er utført kontroll/service på anlegget.
Det vurderes derfor til TG-2.

Fordelserskap er ikke tett i bunnen.
Det er ikke monter avløp/avrenning fra dette fordelserskapet.

Konsekvens: Det bør utføre kontroll/innregulering av varme-anlegget/fordelserskap. Hvis det avdekkes avvik/mangler, vi det medføre utbedringer.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for gulvvarme i bod i under-etg.



Hovedenhet for vannbåren varme.



Rør-oplegg.



Fordelerskap i soverom i under-etg.

TE 2 El-varme

Det er lagt elektrisk gulvvarme i del av utleidel. Dette gjelder bl.a. i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det er ufagmessig legging av gulvvarme i kjøkken.
Dette vil medføre ujevn varme-følelse i gulvet.

TE 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Boligen har flere sikringskap. Både inne i boligen, og i garasje.
Det er gjort noe oppgradering er på el-anlegget, men det er også avdekket vesentlige avvik/mangler.

I følge vedlagte rapporter til salgsoppgaven, må man påregne omfattende kontroll/oppgradering av hele el-anlegg, inkl. downlights m.m.
Flere downlights, virker ikke. Bl.a. det meste av belysning i stuen.

El-anlegget blir vurdert til TG-3, og blir derfor ikke vurder/beskrevet nærmere i denne rapporten.

Inntak og sikringskap

1. 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 Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Man må påregne omfattende kontroll/oppgradering av el-anlegg, inkl. downlights m.m.

For å få eksakt kostnad, må man innhente tilbud på arbeidene.

I rapporten blir dette satt til over kr. 300.000,-.

Hva totalkostnadene vil bli, kan først beregnes når man vet hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarsler og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn på eiendommen.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

DRENERIN OG KONTROLL I UTFOREDE KONSTRUKSJONER:

Beskrivelse av drenering/fuksamling:

Det er i tidligere salgsprospekt opplyst at drenering på oversiden ble utført i 2010 foruten tverrvegg under terrassen.

Dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist dokumentasjon på hva som er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Beskrivelse av drenering/fuktsikring:

Det er i tidligere salgsprospekt opplyst at drenering på oversiden ble utført i 2010 foruten tverrvegg under terrassen. Dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist dokumentasjon på dette arbeidet. Det var enkelte steder synlig grunnmursplast, men denne så ut til å være ugagmessig montert.

Innvendig i under-etg. ser det ut til at det er lagt en grunnmursplatt mot grunnmur. I tillegg er det benyttet plastfolie bak plater/panel. Dette er ikke en anbefalt løsning med plast-lag i en veggkonstruksjon under terreng..

Resultat: Det ble fysisk registrert fukt i nedre del av yttervegg mot svill, på de stedene jeg gjorde fuktsøk. Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Fukt i under-etg/kjeller, kan ha flere årsaker, eller en kombinasjon av disse. Dette omfatter mangelfull utføring av utvendig drenering/isolasjon, feil fall på terreng og eller manglende bortføring av takvann, kapillært oppsug fra grunnen og kondens-problematikk.

Ett sjekkpunkt er kontroll av fukt i utforede kjellervegger.

Det ble utført hulltaking mot terreng, i kjellerstue, og i soverom i utleiedel. Det ble her registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon under terrasse, i kjellerstue. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier også i soverom i utleie-del.

I tillegg ble det observert at det er benyttet innvendig plastfolie i vegg. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger som ligger under terreng. Dette kan medføre kondens-problematikk i en veggkonstruksjon under terreng. Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon hvis det ikke er utført tilstrekkelig utvendig fuktsikring.

Det ble observert flere store edderkopper liggende på gulvet i boligen. Disse trives i fuktige forhold, så dette er et tegn på fuktskader i veggkonstruksjoner.

Det blir under samme punkt også tatt med forhold til innervegger under vinduer i under-tg. Det er feil montering av vinduer, uten vannbrettbeslag under vinduene. Dette har medført fuktskader i vegger under vinduene. Det er i andre rapporter, registrert at det er fukt/råteskader i veggkonstruksjon på disse stedene.

Er det fall på terreng bort fra bygget: Nei. Se punkt om terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kontroll/vesentlige utbedringer på utvendig fuktsikring/terrengforhold og på innvendige og utforede tre-konstruksjoner i under-etg. Hva dette vil koste er vanskelig å gi et eksakt kostnadsoverslag på, før man får omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur beskrivelse:
Grunnmur i gammel del i støpt betong.
Grunnmur i tilbygget del i Leca.

TG-3 Forstøtningsmurer

Eiendommen har flere utvendige forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stor oppmurt forstøtningsmur ved parkering, samt trapp og mur ved oppkjøring/trapp til boligen. I forstøtningsmuren er det registrert en del saltutslag. Tyder på dårlig fuktsikring bak muren.

Mur/trapp fra parkering og opp til boligen. Denne forstøtningsmuren har fått vesentlig skjevhet, og heller inn mot gårds plass. Mur i trapp er opp mot 10 cm. ute av lodd. Gjenstående arbeider på nedre del av mur.

Forstøtningsmur opp mot gårds plass/inngangsparti.

Forstøtningsmur opp mot terrasse. Denne muren har også skjevheter. Det ble her også registrert flere løse skifer-fliser.

Det er manglende fallsikringer på forstøtningsmurer. For alle murer som er over 50 cm. høy, skal det være monter rekkverk/fallsikring.

Disse forholdene blir vurdert til TG-3. i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll og utbedringer må påregnes. Hva dette vil koste er umulig å si noe om, før man for omfanget av hva som må gjøres.

Dette må sees i sammenheng med punkt om drenering og terrengforhold. Disse arbeidene vil ofte gå i hverandre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Saltutslag på forstøtningsmur.



Løse fliser på murer.



Manglende fallsikring på mur.

Forstøtningsmurer på oversiden

Forstøtningsmur mot plass på oversiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne muren har skjevheter, og det er ikke montert rekkverk/fallsikring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av forholdet bør gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur på oversiden av bygget.

TG 3 Terrenghorhold

Sjekkpunkt: Terrenghorhold rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terrenghorhold rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere plasser/områder med belegningsstein.

Det er på disse stedene registrert fall på terrenghorhold inn mot bygget.

Dette vil påføre økt påkjenning på fuktsikring.

Takvann er ført ned fra takrenner, og ned i rør til drenering. Visuelt ser det slikt ut.

Ved flere steder er nedløp ikke ført ned i disse rørene, men er lagt løst oppe på marken, med plast-rør, som er ført bort fra bygget.

Dette indikerer at flere av disse rørene ned til drenering, ikke fungerer.

Det er registrert skader på asfalt ved garasje.

Telehiv/ujevnheter på belegningsstein rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenghorhold skal ha fall bort fra bygget.

Løsning med takvann må kontrolleres/utbedres.

Disse forholdene må sees i sammenheng med arbeider til drenering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fall på terreng inn mot bygget.



Fall inn mot bygget.



Løsning med bortledning av takvann fra nedløp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at det er originale betong avløps-rør på eiendommen. Disse er nå ca. 60 år gamle.

I fremvist dokumentasjon er det oppgitt: Det har vært gjennomført rehabilitering av felles avløpsledning i området (etter pålegg fra kommunen). Selger har betalt andel av utbedringen (Rehabilitering med strømppe utført av TTTeknikk). (Dette gjelder kun fellesledning, ikke rør-opplegg fra boligen og ut til fellesledning. Kommunen har varslet at det vil komme pålegg om rehabilitering av eldre betongrør også på privat del av ledning, uten at de vil avklare når dette skjer).

Det er på fremvist kart fra kommunen, ikke inntegnet hvor avløps-rør fra dette bygget går på tomten. Kommunen opplyser at avløpsrør er koblet sammen med nabo-eiendommer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i skaderapporter opplyst at det kan være problem med at avløp går tett.

Det er opplyst at dette skyldes dårlig overgang mellom plast avløpsrør fra boligen, og til nedgravde betongrør i grunnen. Dette punktet skal ligge rett utenfor bygget.

Se vedlagte rapporter til salgsoppgaven, om dette forholdet.

TG 3 Oljetank

Det er opplyst at det er en nedgravd parafintank. Denne skal være plassert under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uvisst når denne tanken er fra, men sannsynlig er den fra byggeåret.

Det er da sannsynlig at dette er en ståltank.

Nedgravde tanker til fyringsoljer, må tømmes/fjernes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er vanskelig å sette en eksakt sum for dette avviket, da nærmere opplysninger om tanken ikke er kjent. Ved fjerning av tanken vil man også måtte fjerne det meste av terrassen. Kostnader må også sees i sammenheng med andre arbeider med bl.a. dreninger/terrengforhold m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

🚩 TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt opp ett tregjerde mot vei på oversiden av boligen. BS. skjevheter /slittasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dette gjerdet har skjevheter og bruks/værslittasje. Oppgradering må påregnes.

GARASJE

Byggeår
2009

UTVENDIG

🚩 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Garasje-tak tekket med metallplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gjenstående avslutning på takplater.



Uferdig avslutning på tak-tekking.

🚩 TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Brukslitasje og noe skader på nedløp.
Konsekvens: Noe utbedringer kan påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner i hovedsakelig mur-blokker, innvendig utført med bindingsverk. Utvendig pusset/malt eller med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss i murvegg mot gaten.

Fukt registrert i deler av mur ved bl.a. garasjeport. Det er her registrert treverk mot grunnen.

Konsekvens: Riss i grunnmur må kontrolleres nærmere. Treverk direkte mot grunnen må fjernes. Fukt, se punkt ved drenering.



Fuktutslag på mur. Treverk mot grunnen.



Riss i murvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i antatt trebjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjort statiske beregninger av takbjelkene. Men rent visuelt ser de ut til å være noe under-dimensjonert.

Konklusjon: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er gitt ferdigattest for bygget.

TG 2 Vinduer

Det er monter vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert feil utførelse på montering. Det er noe fall på sålebank, inn mot vinduene. Det er ikke lagt inn vannbrettbeslag.

Konsekvens: Forholdet bør kontrolleres/utbedres.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse på vindusdetaljer med manglende vannbrett m.m.

TG 2 Dører

Leddport, samt side-dør til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generell brukslitasje.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Skader/slitasje på dør.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Garasjen er innvendig innredet med plater på vegger og i tak.
Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har generell brukslitasje. TG-2.

Det er enkelte steder åpnet opp i veggene for å avdekke div. fuktskader i utforet bindingsverk.
Det er registrert til dels vesentlige råteskader i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige og utforede vegger må fjernes, for å finne årsak til fukt/råteproblematikken.
Kostnadsestimat er satt for arbeider med å fjerne innvendige overflater.
Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da omfang/årsak ikke er avklart.
Drenering/fuktsikring må også sannsynlig utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vegg.

TG 3 Innredning

Garasjen har en kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er utslitt og har div. skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt kjøkkeninnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er lagt opp vann i garasjen.

Varmtvannsbereder.

Gammelt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-opplegget har brukslitasje, og bør kontrolleres/fornyes.

Det virker være ufagmessig utførelse på rør-opplegg.

Vanndrykk/rør-opplegg er ikke kontrollert nærmere, da vannet var avstengt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting og kontroll må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Det er lagt opp et sikringskap og el-anlegg i garasjen.
Dette må sees i sammenheng med beskrivelser av el-anlegget for hovedbygget.



Sikringskap i garasjen.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gjort noe utvendige fuksikringstiltak.
Det er synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det kommer fukt inn i garasjen.
Dette tyder på ikke tilfredsstillende drenering/fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dette må gjøres, for å stoppe fukttilgang til garasjen.
Det skal settes en sum for dette. Det er i midler tid veldig vanskelig å gi et eksakt prisestimat.
For å få en mer konkret pris, må det innhentes tilbud.
Disse arbeidene må også sees i sammenheng med øvrige arbeider på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Garasjen er satt på en støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sålen/plate, er ført utenfor veggene.

Garasjen er opplyst å være bygget noe mindre enn opprinnelig tenkt.

Det er også fall på deler av dette fundamentet, som heller inn mot garasje/garasjeport.

Dette har ført til at vann har trukket inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør utføres.

Kostnader til dette er vanskelig å fastsette.

For å få en eksakt kostnad, må det innhentes tilbud fra utførende.

Dette må også sees i sammenheng med øvrige arbeider som må gjøres på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plate/såle stikker utenfor vegglivet.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er bygget en utebod i hagen. Ukjent alder.
Boden er oppført i trekonstruksjon.

Tilleggsbygg blir ikke beskrevet nærmere, og blir tilstandsvurdert.

Det er skjevhet i trapp.

Det er også en liten dukkestue i hagen. Denne er slitt/har skjevhet. Den blir heller ikke beskrevet nærmere i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

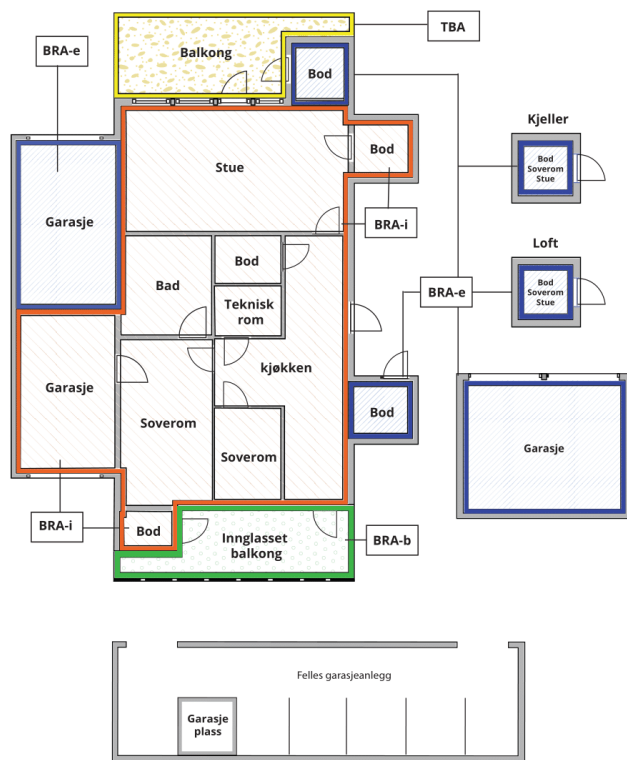
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	160			160	100
Under-etg.	148			148	
SUM	308				100
SUM BRA	308				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad , Kjøkken/spisestue, Stue , Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Under-etg.	Bad 1, Bad 2, Kjøkken , Teknisk rom , Entré/hall, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjellerstue , Stue , Bod		

Kommentar

Takhøyde i under-etg. er målt til ca. 200 - 215 cm.

TBA (åpent areal)

Balkong på ca. 15 kvm.

Terrasse på ca. 85 kvm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målerreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstillende formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjøkken m.m.

I denne boligen er det gjort en del forandringer i forhold til de godkjente byggetegningene.

I under-etg:

Soverom i utleiedel har ikke tilfredsstillende dagslys for å være godkjent som et soverom.

Kjøkken er definert som et rom for varig opphold, og skal da ha vindu/dagslys. Dette kjøkkenet har ikke dagslys/vindu.

Kjellerstue er godkjent som kjellerstue, men det bemerkes at dette rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold etter dagens krav.

Utvendig:

Dagens utforming/plassering av forstøtningsmurer, terrengforhold/gårdsplasser, og utvendige trapper m.m. er ikke i henhold til godkjente tegninger.

Den store terrassen er heller ikke bygget helt etter godkjente tegninger.

Hva evt. kommunen vil kunne si om disse forholdene, er ikke vurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort en del forandringer på boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Del av under-etg. er innredet som en utleide. Denne er ikke en egen bo-enhet, men en del av bolugen.

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i under-etg. er målt til ca. 200 - 215 cm. Det er gitt ferdigattest for bygget.

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Bad	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	277	31
Utebod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	135		0			Ikke relevant

Adresse

Gaupefaret 11

Hjemmelshaver

Newline Europe Versicherung Ag, Scor Europe Se,
Hdi Global Specialty Se

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da selger er et forsikringsselskap, og ikke har kjennskap til boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede. Det er ikke gitt noen opplysninger fra selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Div: rapporter		Det er utarbeidet div. skaderapporter for eiendommen. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Selger er 3 forsikringsselskap, og de har ikke inngående kjennskap til boligen.