

Tilstandsrapport



Enebolig



Libruveien 4, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 329, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 21049-1810

Referansenummer: UV3701

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter et våningshus, en sekundærbolig og en frittliggende garasje.

Våningshuset er oppført i 1963, med påbygg fra 1974, og er fordelt over to etasjer samt kjeller. Boligen har et bruksareal (BRA-i) på 287 m². Sekundærboligen består av ett hovedplan med kjeller og loft, men oppføringstidspunktet er ukjent. Boligen har et bruksareal (BRA-e) på 27 m², mens kjelleren ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde. Garasjen er oppført i 1995 som frittliggende bygning, med et bruksareal (BRA-e) på 56 m².

Rominndeling og planløsning – Våningshus:

Kjeller: Bad, 3 boder, verksted, kjellerstue og kjellerrom med sluk.

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, soverom og toalettrom.
2. etasje: Trapperom, gang, stue, 3 soverom, toalettrom, tidligere kjøkken og kjøkken.

Rominndeling og planløsning – Sekundærbolig:

Entré, bad, kjøkken og stue/soverom. Kjeller har separat utvendig tilkomst.

Begge boligene har flere påviste avvik som krever oppgraderinger, utbedringer og vedlikeholdstiltak for å oppnå tilfredsstillende teknisk og funksjonell standard.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast av ukjent alder.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under teking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning med varierende alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelser er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner. Boligen har saltak og takkonstruksjon, samt et pulttak ved inngangspartiet, som er oppført med takstoler i tre. Lufting fra raftene med taktro av uhøvlede bord. Det er lagt gulv på hele loftet med tilkomst via loftsluke.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på konstruksjonssvikt. Takkonstruksjonen ved inngangspartiet, som omfatter entréen og badet, har en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere.

Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, herunder manglende eller utilstrekkelig lufting, da dette ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.

Beskrivelse av eiendommen

Nivået på analysen etter NS3600 omfatter ikke destruktive inngrep i takkonstruksjoner.

Boligen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt ett trevindu i stuen med 3-lags glass, datert 2025.

*Det er kun utført stikkprøver av utvalgte vinduer, noe som kan medføre at det forekommer vinduer med avvik som ikke lot seg avdekke på befaring.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse. Boligen har en ytterdør i malt trevirke, samt en malt enkel tredør til kjeller.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade. Det er oppført en terrasse i trekonstruksjon som strekker seg fra vest til øst rundt bygget, med et areal på xxxx m². Det er lagt malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, som er bygd i ulike platåer og har trapp ned til terreng.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: vinylbelegg, og laminat.
- Vegger: Malte veggplater og tapet.
- Himlinger: Himlingsplater.

*I entréen er det plassbygde garderobeskap i malt trevirke.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det

er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Boligen har etasjeskiller med trebjelkelag.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Bygget er tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår med vedovn montert i stuen.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng og har åpen murkonstruksjon.

På vegger er det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Det observeres høy fuktighet i rommet med rennende vann.

Forholdet indikerer både mulig kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.

Med bakgrunn i de registrerte forholdene presiseres det at skjulte konstruksjoner kan ha skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring eller fra hulltakingen. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold om at slike skjulte forhold kan foreligge.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlekkede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktagninger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt. Boligen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, hvor deler av krypkjelleren er uten tilkomst.

Beskrivelse av eiendommen

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av krypkjeller fra tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstpunkter. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og tilgangen kan være begrenset av utilgjengelige områder eller sikkerhetsmessige forhold. Der det har vært mulig, er det gjort kontroll av bærekonstruksjoner, ventilasjon, fuktforhold, isolasjon, sopp- eller muggvekst, råte og tegn til skadedyr. Det er gjennomført enkle fuktmålinger og stikktakinger der det har vært grunn til mistanke om konstruksjonssvikt. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke uten destruktive inngrep.

Boligen har en innvendig malt fyllingsdør.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Boligen har et bad i direkte tilknytning til entréen av ukjent alder.

Rommene har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene, samt himlingsplater i taket. Det er i tillegg montert et vindu med koblet glass.

Innredningen består av en enkel, hvit servantseksjon med skapdør og speil, mens dusjsonen har glassdører og veggmontert blande batteri. Videre er det montert et gulvstående toalett.

Varmekilden i rommet består av en panelovn på vegg, mens ventilasjonen ivaretas gjennom en elektrisk baderomsvifte.

*Gjeldene byggeforskrift er ukjent grunnet manglende opplysninger.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, med på bakgrunn av veggens tykkelse valgte taksmann ikke å borre seg lengre inn i konstruksjonen med fare for å perforere tettesjiktet. Det ble påvist et fuktinnhold i trevirke på 11,7 vektprosent.

Annet rom m/sluk i kjeller

Boligen har et rom i kjelleren med sluk, som inneholder varmtvannsbereder, vannledninger, avløp og stoppekran. Rommet har et plastsluk i gulvet uten tettesjikt.

Rommet har kun murvegger hvor man kan se saltutslag og rennende vann på gulvet

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ukjent alder, men fremstår som funksjonelt med begrenset plass.

Innredningen består av underskap og overskap med glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Mellom benk og overskap er det flislagt felt.

Det er installert frittstående komfyr med ventilator integrert i overskap, samt en smal vaskemaskin. Kjøkkenet har en integrert ventilator i overskap med avtrekk ut. Alder er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i plast rør i rør og kobber med varierende alder og tilstand.

Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Taksmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordeleskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Avløpsrør av plast med ukjent alder, utstyrt med stakeluke plassert i kjeller.

Nivå for analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom ventiler i vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel

Beskrivelse av eiendommen

funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Oppvarming i boligen er basert på elektriske panelovner.

Det er en vedovn i stuen, men det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann- og feiertilsyn.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2022, plassert i kjeller.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entréen.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 6

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktisikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner

av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktisikring.

Bygget har en grunnmur i betong med sparestein og lettklinkerblokker. Betongsåle og fjell som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Det er oppført en forstøtningsmur i murkonstruksjon ved adkomst til kjeller.

Boligen ligger i et et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Utvendig vannledninger er av jern og avløpsrør er av ukjent alder.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank tilknyttet boligen.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 80 tallet. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Nivå for analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, motlys, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og

Beskrivelse av eiendommen

forventet levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2000-tallet. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem fra byggeår.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Nivå for analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning med varierende alder og tilstand.

Nivå for analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader og detaljer. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur.

Spesifikt forbehold:

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner. Boligen har et valmtak og takkonstruksjon i tresperrer med lufting fra rafter. Undertaket består av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv med tilkomst via loftsluke.

Nivå for analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600, og omfatter visuell vurdering fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på mulige avvik. Boligen er utstyrt med 2-lags glass trevinduer fra 1999 og enkelte koblede trevinduer fra byggeåret. I kjelleren er det små kjellervinduer i tre med koblet glass fra byggeåret.

I tillegg finnes det to eldre trevinduer med 2-lags glass og en separat lufteluke ved siden av.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Boligen er utstyrt med en malt ytterdør med glassfelt, installert i nyere tid. I stue og soverom i 1. etasje er det installert balkongdører i tre med 2-lags glass av ukjent alder, og på soverom i 2. etasje en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025 som gir utgang til en fransk balkong med smijernsrekkverk.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Fra stue og soverom mot sør er det utgang til en terrasse på 22 m² med trapp ned til terreng.

Terrassen er fundamentert på trepåler med bjelkelag og trykkipregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk bestående av malt trevirke.

Terrassen har levegger i malt trevirke på begge sider og et overbygg tak med transparente trapesplater i plastmateriale.

På eiendommen er det også etablert en utvendig peis med sittegruppe tilhørende murt peis/grill, oppført i lettklinkerblokker. Løsningen består av to faste benker og en peis integrert i hjørnet. Konstruksjonen er fundamentert på støpt betongdekke og plassert i tilknytning til hageområde belagt med betongheller.

Ved inngangspartiet er det lagt betongheller.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en fransk balkong med smijernsrekkverk.

Ved inngangspartiet er det oppført en trapp med repos i betong. Ved inngangsparti er det montert et takutstikk med pappshingel som tekke.

INNSENDIG

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

- Gulv: Flis, belegg, furugulv, laminat, parkett, vegg-til-vegg-teppe og betongdekke.
- Vegger: Malte plater, murpuss og panel..
- Himlinger: Malte plater og panel.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2..etasje:

Det er målt ca 7mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerrom m/sluk på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, x10 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Boligen er tilknyttet en mursteinspipe fra byggeåret. I stue i 1. etasje er det montert en nyere vedovn, og i 2. etasje en eldre kamin fra Jøtul.

Det er lagt flis på gulv i forkant og under begge ildstedene.

Sotluken er plassert i kjeller.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt to hulltakinger fra kjellerstue. Målingene viste et fukttinnhold i bunnsvillen på 26,1 og 23,2 vektprosent.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsopp utvikling oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger på rundt 30 vektprosent.

På vegger som ikke er utlektet ble det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktvandring i konstruksjonen. Dette indikerer både mulig kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke dannelser samt andre symptomer på fukttinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktakinger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt. Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevhet, sprekke dannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart. Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

I tilknytning til kjøkken og soverom er det etablert et kombinert bad og vaskerom, oppført med flislagt gulv og panelte vegger og himling.

Rommet ble oppgradert i 2010 og er innredet med skap og benkeløsning i tre med profilerte fronter. Benkeplaten har nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyret omfatter gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulvet samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen ivaretas gjennom elektrisk baderomsvifte kombinert med lufteluker for naturlig tilførsel av frisk luft.

*Våtrommet ble oppgradert i 2010, hvor gjeldende byggt teknisk forskrift var TEK10.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Bad

Badet i kjelleren er oppgradert i forbindelse med byggeåret.

Rommet har malt betongdekke på gulv og malt murpuss på veggene. Himlingen består av malt panel.

Sanitærutstyret består av en vegghengt servant med tilhørende blandebatteri og et gulvmontert toalett, samt en dusjløsning med dusjvegger i akryl.

Rommet har en veggmontert panelovn som varmekilde og en elektrisk baderomsvifte som sørger for ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner

Kjellerrom m/sluk

I kjeller er det rom med sluk i støpejern med flislagt gulv og malt murpuss og trepanel på vegger.

Rommet har en enkel innredning i tre og en utslagsvask montert på vegg med tilhørende blandebatteri.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etasje er det montert en eldre kjøkkeninnredning i tre med malte, slette fronter.

Innredningen består av underskap og en benkeplate i laminat med utslagsvask og dobbel kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Overskapene er utført i typisk 60/ 70-talls stil med skyvedører, og det er flislagt vegg mellom benk og overskap.

På motsatt side er det montert en komfyr, oppvaskmaskin under benkeplaten, samt et frittstående kjøl-/fryseskap.

Over komfyren er det montert en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I 2. etasje er det montert en mindre seksjon av et kjøkken, bestående av underskap og overskap med glatte fronter, samt en helstøpt dobbel vaskekum og benk i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Det er ikke installert hvitevarer eller kjøkkenventilator.

Da det ikke er komfyr eller kokemuligheter på kjøkkenet, er det heller ikke krav til ventilator.

I 2. etasje var det opprinnelig prosjektert et kjøkken, men som i dag benyttes som kombinert lager og grovkjøkken.

Det ene rommet er utstyrt med veggmontert utslagsvask i plast med tilhørende blandebatteri. Her er det montert en kjøkkeninnredning i tre med overskap fra 1970-tallet.

På gulvet er det lagt vinylbelegg, og på vegger og tak er det malt trepanel.

Naturlig ventilasjon.

Dersom det skal monteres kjøkkeninnredning i rommet, vil tiltaket kreve at det installeres en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Fra gangen i 2. etasje er det etablert et toalettrom fra byggeåret. Det er lagt vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegg og tak.

Rommet inneholder et gulvmontert toalett og en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt et mindre speil med sideskap over servanten.

Rommet har en panelovn på vegg som varmekilde og ventil med naturlig avtrekk i vegg for ventilasjon.

Fra gangen i 1. etasje er det etablert et toalettrom fra byggeåret. Det er lagt vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegg og tak.

Rommet inneholder et gulvmontert toalett og en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt et mindre speil med sideskap over servanten.

Rommet har en panelovn på vegg som varmekilde og ventil med naturlig avtrekk i vegg for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i kobber og plast rør-i-rør-system med varierende alder og tilstand.

I kjelleren er det plassert både hovedstoppekran med vannmåler og fordelerstokk for rør-i-rør-systemet tilknyttet badet i 1. etasje.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS-anlegg, og skal kun kommentere det som er synlig av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig med VVS-kompetanse for å vurdere faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder,

Beskrivelse av eiendommen

utførelse og tilstand.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med stakeluke i kjeller.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og badet i 1. etasje, med tilluft gjennom ventiler i vegg, samt en ventil i gulv som flytter varme fra 1 til 2. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold. Oppvarming i boligen er basert på to ildsteder, en luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på badet i 1. etasje. Resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende. En ca. 200 liters varmtvannsbereder av ukjent alder er plassert i kjelleren.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Boligen har et sikringsskap med skrusikringer fra byggeåret, plassert i trappeløpet.

2 nyere automatsikringer og ny hovedsikring.

- Hovedsikring 25 amp

- Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering er fra byggeåret, hvor deler av dreneringen med tettesjikt er oppgradert på 2000-tallet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuksikring. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse. Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot grunnmuren.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Utvendige avløp og vannledninger er fra byggeår med ukjent tilstand. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er observert et påfyllingsrør utvendig, men det foreligger ingen

Beskrivelse av eiendommen

opplysninger om eventuell oljetank på eiendommen.

Dersom det finnes en nedgravd eller tidligere brukt oljetank, er det eier som har ansvar for tankens tilstand og for eventuelle skader som kan oppstå som følge av lekkasje eller forurensning. Det er derfor viktig at eier har kjennskap til gjeldende regelverk for kontroll, avvikling og fjerning av oljetanker.

Informasjon om eksisterende eller sanerte oljetanker skal meldes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker innenfor sitt område. Eier bør undersøke om tanken fortsatt er registrert, og om det foreligger dokumentasjon på eventuell tømming eller fjerning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleren var opprinnelig prosjektert med redskapsbod, vedbod, tre matboder, vaskerom og separat WC. Dagens løsning avviker fra prosjekteringen ved at redskapsboden er ombygget til kjellerstue, og WC-rommet er ombygget til bad med sluk og dusj.

I 1. etasje var det opprinnelig tegnet inn en bod der toalettrommet er etablert i dag. Dagens bad var prosjektert som et soverom, og det var ikke tegnet inn pipe eller ildsted, dagens vedovn i spisestuen er derfor et senere tiltak.

I 2. etasje var det opprinnelig en bod der dagens toalettrom er etablert. Det var prosjektert et kjøkken i rommet som nå kun har en utslagsvask og enkel innredning, mens deler av stuen er innredet med en mindre kjøkkenseksjon.

En del av stuearealet var opprinnelig planlagt som soverom.

Endringene som er gjort innebærer bruksendring, herunder etablering av bad og ildsted som ikke fremgår av godkjente tegninger. Slike tiltak er som hovedregel søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, da de kan påvirke brannkrav, ventilasjon, fuktsikring og rømningsforhold.

Det anbefales at eier kontakter kommunen for å få avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent, eller om det kreves ettergodkjenning/endringssøknad for å bringe bygget i samsvar med gjeldende tillatelser.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon knyttet til bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er heller ikke fremlagt byggetegninger. Det forutsettes at eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter relevante kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med godkjente byggesakstegninger, dersom slike foreligger.

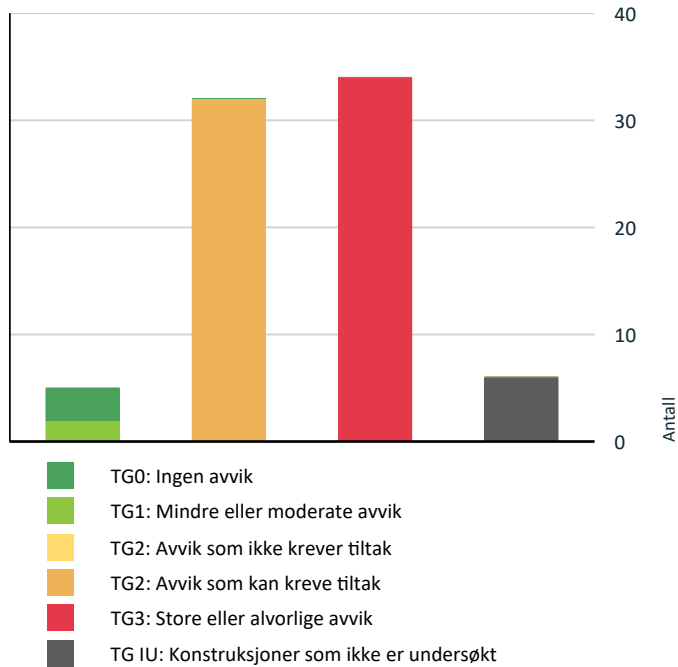
Garasje

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

Garasjen avviker fra opprinnelige byggetegninger, og er i dag ombygget slik at den inneholder en innvendig bod.

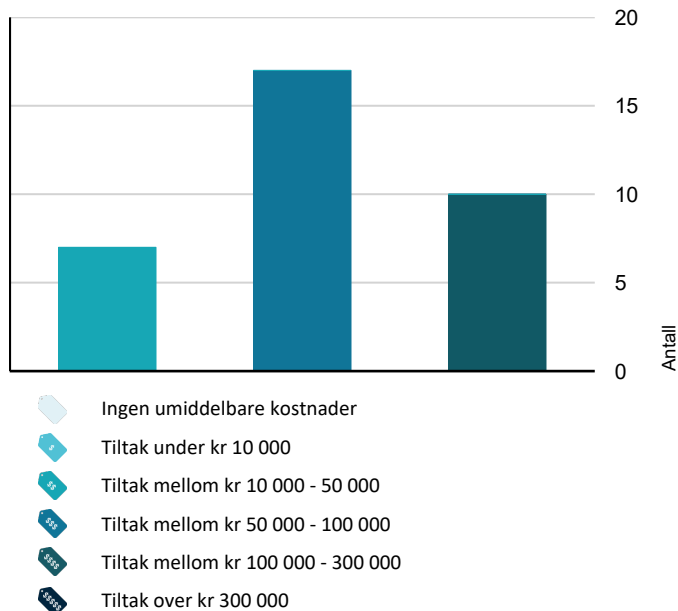
Sammendrag av boligens tilstand

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/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Kjellerrom m/sluk > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Kjeller > Kjellerrom m/sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Frans balkong [Gå til side](#)

! Utvendig > Overbygd inngangsparti [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom m/sluk i kjeller > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom m/sluk i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg på hovedhus
------	---------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra 80 tallet. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Nivå for analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, motlys, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av takteking og undertak av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Begrenset besiktigelse gir usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2000-tallet. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem fra byggeår.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Nivå for analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under teking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rørføringer i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for rørføringer i grunnen er passert, og tidspunktet for utskifting kan nærme seg.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for person- og materielle skader.

Montering av snøfangere anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning med varierende alder og tilstand.

Nivå for analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader og detaljer. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur.

Spesifikt forbehold:

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og belistning rundt vinduer rundt hele bygget.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskader i bordkledningen og belistning rundt vinduer bør utbedres for å hindre videre utvikling av råte i både kledning og underliggende veggkonstruksjon.

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen ved renovering, da utilstrekkelig lufting øker risikoen for fuktansamling, råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å ettermontere musesperre og gjennomføre grundig musetetting rundt boligen for å forhindre inntrenging av skadedyr, som kan føre til materielle skader og ubehagelig lukt.

Kostnadsestimatet avhenger av skadeomfanget og om hele eller deler av kledning og konstruksjon utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser før et endelig utbedringskostnad kan fastsettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har et valmtak og takkonstruksjon i tresperrer med lufting fra rafter. Undertaket består av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv med tilkomst via loftsluke.

Nivå for analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600, og omfatter visuell vurdering fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. I tillegg er det registrert fuktmerker og lokale råteskader rundt takgjennomføringer.

Det ble utført fuktmåling i trevirke på utvalgte steder, uten å påvise unormale verdier under befaringen. Dette kan tyde på at lekkasjen er av eldre dato, trolig fra før det ble etablert pipehatt.

Det anbefales å følge med på området for eventuelle endringer. Fuktmålingene ble utført på utvalgte steder, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele konstruksjonen.

Det er observert symptomer på museaktivitet som følge av utilstrekkelig musesikring i nedre del av bordkledning på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en fullstendig kontroll av hele konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Luftingen må utbedres slik at det sikres tilstrekkelig ventilasjon av loftet, for å forhindre videre fukt- og råteskader.

Videre anbefales kontroll av dampsperran. Punkttert eller mangelfull dampsperre kan føre til at varm og fuktig luft trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

Det bør vurderes utskifting av lokale råteskader rundt takgjennomføringer, for å hindre videre forringelse og svekkelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Boligen er utstyrt med 2-lags glass trevinduer fra 1999 og enkelte koblede trevinduer fra byggeåret. I kjelleren er det små kjellervinduer i tre med koblet glass fra byggeåret.

I tillegg finnes det to eldre trevinduer med 2-lags glass og en separat lufteluke ved siden av.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punkttert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader og punktert glass må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør utbedres eller justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Vinduer med koblet glass bør enten skiftes ut eller vedlikeholdes for å opprettholde god isolasjon og redusere varmetap, noe som kan bidra til lavere energikostnader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader, dårligere inneklima og redusert bokomfort.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av om vinduene skiftes ut eller utbedres, og kan derfor avvike fra kostnadsestimatet som er oppgitt i denne rapporten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Boligen er utstyrt med en malt ytterdør med glassfelt, installert i nyere tid. I stue og soverom i 1. etasje er det installert balkongdører i tre med 2-lags glass av ukjent alder, og på soverom i 2. etasje en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2025 som gir utgang til en fransk balkong med smijernsrekkverk.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres råteskader i begge balkongdører i 1. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av råteskadet treverk i begge balkongdører i 1. etasje.

Værslitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue og soverom mot sør er det utgang til en terrasse på 22 m² med trapp ned til terreng.

Terrassen er fundamentert på trepåler med bjelkelag og trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk bestående av malt trevirke.

Terrassen har leegger i malt trevirke på begge sider og et overbygd tak med transparente trapesplater i plastmateriale.

På eiendommen er det også etablert en utvendig peis med sittegruppe tilhørende murt peis/grill, oppført i lettklinkerblokker. Løsningen består av to faste benker og en peis integrert i hjørnet.

Konstruksjonen er fundamentert på støpt betongdekke og plassert i tilknytning til hageområde belagt med betongheller.

Ved inngangspartiet er det lagt betongheller.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plating eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Åpningene i rekkverket er heller ikke i henhold til krav i gjeldende forskrifter.

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverket skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 84 cm og tilfredsstillende derfor ikke minimumskravet til høyde.

Konstruksjonen tilknyttet ildstedet viser tydelige tegn på alder og slitasje, med stedvise sprekker og manglende murpuss.

Det er påvist sprekker i dekke og værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert skjevheter på områder belagt med betongheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Det bør påregnes at dekket nærmer seg utskiftingsbehov.

Rekkverkets høyde og åpninger tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer på terrassen.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, selv om dette ikke er et krav.

Om ildstedet skal brukes bør denne utbedres lokalt før den tas i bruk.

Skjevheter på områder belagt med betongheller kan utbedres lokalt ved behov.

TG 2 Frans balkong

Fra soverom i 2. etasje er det utgang til en fransk balkong med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket skal ha en høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt være utformet slik at klatring forhindres. Kravet til dagnes høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 meter. I dette tilfellet er rekkverket målt til 78 cm og tilfredsstillende derfor ikke minimumskravet.

Rekkverket viser tegn til alder og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen har begynt å flasse, og stålet har stedvis begynt å korrodere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverkshøyden og åpningene bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for personskade ved fall eller gjennomtrengning.

Overflatebehandling bør samtidig utføres for å forhindre videre korrosjon.



TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangspartiet er det oppført en trapp med repos i betong.

TG 2 Overbygd inngangsparti

Ved inngangsparti er det montert et takutstikk med pappshingel som tekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking er gammelt og modent for oppgradering. Det er påvist manglende beslag, og enkelte arbeider er ikke utført i henhold til fagmessig standard rundt løsmningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak på tekking og beslag slik at konstruksjonen ivaretas.

Ved manglende oppgradering vil det være risiko for fukt- og råteskader.

Konstruksjonen er kun inspisert fra bakkenivå, noe som kan medføre at eventuelle skader ikke er avdekket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flis, belegg, furugulv, laminat, parkett, vegg-til-vegg-teppe og betongdekke.
- Vegger: Malte plater, murpuss og panel..
- Himlinger: Malte plater og panel.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvise skader, hakk og merker.

I enkelte gulvfliser registreres bomlyd, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom skyldes hulrom under flisene som følge av manglende vedheft. Det anbefales å følge med på utviklingen, om det oppstår sprekker i fuger, bør flisene fjernes og legges på nytt.

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2..etasje:

Det er målt ca 7mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerrom m/sluk på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, x10 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet en mursteinspipe fra byggeåret. I stue i 1. etasje er det montert en nyere vedovn, og i 2. etasje en eldre kamin fra Jøtul. Det er lagt flis på gulv i forkant og under begge ildstedene.

Sotluken er plassert i kjeller.

*Ansvarer for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Alle pipevanger er ikke synlige. På piper oppført i teglstein er det krav til at alle 4 sider er synlig på pipeløpet.

Ildfast stein i vedovn 1.etasje har sprekker.

Det påvises skveler i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle 4 sider av pipeløpet må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes i henhold til gjeldende krav.

For eldre piper som denne er det vanlig med oppgradering, og det anbefales installasjon av ny innmat eller røykrør for å forbedre sikkerhet og funksjonalitet.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass til bygningen.

Ildfast stein i vedovn 1.etasje bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat for installasjon av ny innmat eller røykrør vil ligge på mellom 50-100.000,-

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt to hulltakinger fra kjellerstue. Målingene viste et fukttinnhold i bunnsvillen på 26,1 og 23,2 vektprosent.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsopp utvikling oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger på rundt 30 vektprosent.

På vegger som ikke er utlektet ble det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktendringer i konstruksjonen. Dette indikerer både mulig kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktakinger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er i hulltaking påvist høyt fuktinnhold med fare for fukt-/råteskader.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i gulv og vegger med saltutslag som symptom.

Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var primært beregnet for grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon og eventuelt benytte avfukter.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte skader, da det er risiko for utvikling av muggsopp og råte, noe som kan føre til redusert brukstid og skade på bygningsdeler. Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for fuktskader, dårlig innelima og potensielt kostbare reparasjoner på sikt.

For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før hele skadeomfanget er avdekket. Tiltak for utbedring vil henge sammen med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Saltutslag på vegg og gulv



Målt fuktinnhold i bunnsvill på 26,1 vektprosent



Målt fuktinnhold i bunnsvill på 23,2 vektprosent

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkeformasjoner, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen bærer preg av alder og slitasje.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverket er under dagens forskriftskrav for trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger opp til dagens krav.

Overflater kan slipes og males.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av alder og slitasje hvor enkelte tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

Enkelte av dørene kan justeres for å bedre funksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

I tilknytning til kjøkken og soverom er det etablert et kombinert bad og vaskerom, oppført med flislagt gulv og panelte vegger og himling.

Rommet ble oppgradert i 2010 og er innredet med skap og benkeløsning i tre med profilerte fronter. Benkeplaten har nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Sanitærutstyret omfatter gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulvet samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen ivaretas gjennom elektrisk baderomsvifte kombinert med lufteluker for naturlig tilførsel av frisk luft.

*Våtrommet ble oppgradert i 2010, hvor gjeldende byggeteknisk forskrift var TEK10.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vegger i våtsoner er utført med panel og at gulvet hadde motfall, er det satt en TG3 på hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vegger i våtsoner bør byttes ut med godkjente materialer og gulvet må rettes opp slik at det får korrekt fall mot sluk. Det bør også undersøkes om eksisterende tettesjikt på gulvet er tilstrekkelig, og eventuelt skiftes ut ved oppgradering. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes når skadeomfanget er fullt kartlagt og valgt utbedringsmetode er avklart.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjelleren er oppgradert i forbindelse med byggeåret.

Rommet har malt betongdekke på gulv og malt murpuss på veggene. Himlingen består av malt panel.

Sanitærutstyret består av en vegghengt servant med tilhørende blandebatteri og et gulvmontert toalett, samt en dusjløsning med dusjvegger i akryl.

Rommet har en veggmontert panelovn som varmekilde og en elektrisk baderomsvifte som sørger for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det påvises indikasjoner på fuktskader på overflater

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Tiltaket henger sammen med totalrenovering av badet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > KJELLERROM M/SLUK

Generell

I kjeller er det rom med sluk i støpejern med flislagt gulv og malt murpuss og trepanel på vegger.

Rommet har en enkel innredning i tre og en utslagsvask montert på vegg med tilhørende blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, da det mangler tettesjikt og har et gammelt sluk i støpejern som viser tegn til korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > KJELLERROM M/SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > TIDLIGERE KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

I 2. etasje var det opprinnelig prosjektert et kjøkken, men som i dag benyttes som kombinert lager og grovkjøkken.

Det ene rommet er utstyrt med veggmontert utslagsvask i plast med tilhørende blandebatteri. Her er det montert en kjøkkeninnredning i tre med overskap fra 1970-tallet.

På gulvet er det lagt vinylbelegg, og på vegger og tak er det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet bærer preg av elde og slitasje, med skader, hakk og merker på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes, men omfang og type tiltak vurderes og tilpasses av ny eier. Kostnadsestimat vil variere avhengig av rommets planlagte bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > TIDLIGERE KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Naturlig ventilasjon.

Dersom det skal monteres kjøkkeninnredning i rommet, vil tiltaket kreve at det installeres en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I 2. etasje er det montert en mindre seksjon av et kjøkken, bestående av underskap og overskap med glatte fronter, samt en helstøpt dobbel vaskekum og benk i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Det er ikke installert hvitevarer eller kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG IJ Avtrekk

Da det ikke er komfyr eller kokemuligheter på kjøkkenet, er det heller ikke krav til ventilator.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

I 1. etasje er det montert en eldre kjøkkeninnredning i tre med malte, slette fronter.

Innredningen består av underskap og en benkeplate i laminat med utslagsvask og dobbel kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Overskapene er utført i typisk 60/ 70-talls stil med skyvedører, og det er flislagt vegg mellom benk og overskap.

På motsatt side er det montert en komfyr, oppvaskmaskin under benkeplaten, samt et frittstående kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje og er modent for en oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av kjøkkeninnredning og hvitevarer for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for ytterligere slitasje eller eventuelle følgeskader.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over komfyren er det montert en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av alder og slitasje, noe som kan påvirke funksjon og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren ble funksjonstestet og fungerte ved befaringen. På grunn av høy alder anbefales det at ventilatoren vurderes for utskifting ved eierskifte.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra gangen i 2. etasje er det etablert et toalettrom fra byggeåret. Det er lagt vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegg og tak. Rommet inneholder et gulvmontert toalett og en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt et mindre speil med sideskap over servanten.

Rommet har en panelovn på vegg som varmekilde og ventil med naturlig avtrekk i vegg for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Overflater og sanitærutstyr bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med en oppgradering av sanitærutstyr og overflater ved eierskifte.

Det bør samtidig monteres mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Fra gangen i 1.etasje er det etablert et toalettrom fra byggeåret. Det er lagt vinylbelegg på gulvet og malte plater på vegg og tak. Rommet inneholder et gulvmontert toalett og en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt et mindre speil med sideskap over servanten.

Rommet har en panelovn på vegg som varmekilde og ventil med naturlig avtrekk i vegg for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Overflater og sanitærutstyr bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med en oppgradering av sanitærutstyr og overflater ved eierskifte.

Det bør samtidig monteres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber og plast rør-i-rør-system med varierende alder og tilstand.

I kjelleren er det plassert både hovedstoppekran med vannmåler og fordelerstokk for rør-i-rør-systemet tilknyttet badet i 1.etasje.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS-anlegg, og skal kun kommentere det som er synlig av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig med VVS-kompetanse for å vurdere faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerkap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene i kobber.

Det er observert irr på kobberrørene. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Det er ikke montert lekkasjestopper, eller sluk med tettesikt på gulv og vegger i rommet hvor fordelerstokken er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av vannledningene av rørlegger, med særlig fokus på kobberrørene som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og hvor det er observert irr.

Videre må det etableres sluk og tettesikt i rommet hvor fordelerstokken er plassert, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Som en kompensierende løsning kan det etableres en vannstopper med fuktføler. Systemet registrerer lekkasje, stanser vanntilførselen og begrenser dermed følgeskadene ved en lekkasje. Manglende tiltak kan medføre økt fare for lekkasjer, korrosjonsskader og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat er kun for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med stakeluke i kjeller.

Tilstandsrapport

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det observeres vann og avløpsrør til rom i 2.etasje som ikke er tilkoblet anlegget.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hvordan luftingen av avløpsanlegget er ivaretatt, samt om vann- og avløpsrør til rom i 2. etasje er utført iht. forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og i verste fall tilbakeslag eller skader på avløpssystemet. Ikke tilkoblede rør kan medføre at avløpsvann ikke ledes bort på forskriftsmessig måte, noe som kan gi risiko for fuktskader, lekkasjer eller hygieniske utfordringer.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og badet i 1. etasje, med tilluft gjennom ventiler i vegg, samt en ventil i gulv som flytter varme fra 1 til 2. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Oppvarming i boligen er basert på to ildsteder, en luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på badet i 1. etasje. Resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst når varmepumpen hadde service sist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder av ukjent alder er plassert i kjelleren.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Alder på berederen er ukjent. Eldre beredere har økt risiko for lekkasjer og bør derfor kontrolleres hyppigere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder skal plasseres i et rom med tettesjikt på gulv og sluk for avrenning ved lekkasje. Dersom rommet ikke har tilfredsstillende tettesjikt eller sluk, anbefales det å lekkasjesikre berederen ved å installere en vannstopper med fuktføler, for å redusere risikoen for skader ved eventuell lekkasje.

Forskriftskrav:

«Vanninstallasjon skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på byggverk og bygningsdeler ved lekkasje, kondens eller utilsiktet utstrømming av vann.»

Dette er et funksjonskrav, som innebærer at løsningen skal hindre vannskader uansett årsak – enten lekkasje, kondens eller overtrykk.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringskap med skrusikringer fra byggeåret, plassert i trappeløpet.
2 nyere automatsikringer og ny hovedsikring.

- Hovedsikring 25 amp
- Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 29.08.2023. Saken er registrert som avsluttet.

En offentlig kontroll erstatter manglende samsvarserklæringer og gir heller ikke en overordnet garanti for at alle arbeider er utført i samsvar med NEK 400 som er den Norske standarden for prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner.

Eltilsynets kontroll er stikkprøvebasert. Dette innebærer at kontrolløren følger strømmen fra inntaket via sikringsskapet og ut på kursene til utvalgte tilkoblede apparater. Det foretas ikke testing av alle kontakter eller uttak i boligen. En slik kontroll kan derfor ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3, som er mer omfattende og blant annet kan gi grunnlag for reduksjon i boligforsikring.

Offentlig eltilsynsrapport er en obligatorisk ordning som finansieres gjennom nettleien.

Generell kommentar

En elkontroll etter NEK 405-2-3 Avhending Bolig (ofte kalt en utvidet el-kontroll) er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget i en bolig eller bygning som brukes i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport for boliger. Kontrollformen er mer omfattende enn en enkel visuell kontroll, og skal utføres av en registrert elektroinstallatør eller kontrollør sertifisert for NEK 405-2-3

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, hvor deler av dreneringen med tettesjikt er oppgradert på 2000-tallet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.

Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Tiltak henger sammen med bruken av rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, som kan svekke konstruksjonens stabilitet og føre til økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot grunnmuren.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Terrenget har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risikoscore 2 indikerer at det foreligger en moderat risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengsrørter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløp og vannledninger er fra byggeår med ukjent tilstand. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsanlegget bør sjekkes.

Oljetank

Det er observert et påfyllingsrør utvendig, men det foreligger ingen opplysninger om eventuell oljetank på eiendommen.

Dersom det finnes en nedgravd eller tidligere brukt oljetank, er det eier som har ansvar for tankens tilstand og for eventuelle skader som kan oppstå som følge av lekkasje eller forurensning. Det er derfor viktig at eier har kjennskap til gjeldende regelverk for kontroll, avvikling og fjerning av oljetanker.

Informasjon om eksisterende eller sanerte oljetanker skal meldes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker innenfor sitt område. Eier bør undersøke om tanken fortsatt er registrert, og om det foreligger dokumentasjon på eventuell tømning eller fjerning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger manglende opplysninger om oljetanken, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand, plassering og eventuell risiko for forurensning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og opplysninger om oljetanken, herunder alder, type, tilstand og om den er i bruk eller sanert. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje, forurensning av grunn og eventuelle pålegg fra myndighetene.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse

Benyttes til utleieformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak.

Taktekingen har mose og slitasje som følge av alder.

Det er påvist råteskader i lekter på taket, samt takstein som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse av takpappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Råteskader i lekter og slitasje på takteking bør utbedres, og takstein som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse må skiftes ut for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og forringelse av byggets bærekonstruksjon.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet satt i rapporten er kun for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast av ukjent alder.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under teking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Det er store deformasjoner i renner og nedløp, med punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut eller utbedres, da store deformasjoner og lekkasjer kan føre til vannskader på fasade og grunnmur.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for følgeskader på bygget, som råte, fuktskader og misfarging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning med varierende alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist råteskader i bordkledningen i nedre del av kledning og ved hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Musebånd bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader.

Råteskadet bordkledning i nedre del og ved hjørnekassene bør skiftes ut for å forhindre videre nedbrytning og opprettholde veggens funksjon og levetid.

Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes når hele skadeområdet er kartlagt. Estimater som fremgår av rapporten gjelder kun lokale utbedringer. Dersom kledningen skal luftes i henhold til korrekt utførelse, må samtlige vegger bygges om, dette er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon, samt et pulttak ved inngangspartiet, som er oppført med takstoler i tre. Lufting fra raftene med taktro av uhøvlede bord. Det er lagt gulv på hele loftet med tilkomst via loftsluke.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset eller mangelfull ventilering av takkonstruksjonen grunnet utilstrekkelig lufting fra raftene.

Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen, og flere bord i taktroen er skadet.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, herunder husbukk eller borebiller.

Det er også observert symptomer på aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte og ytterligere skader på trekonstruksjonene.

Fuktskader i konstruksjoner og skadede bord i taktroen må utbedres for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre forringelse.

Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyrangrep, samt iverksette nødvendige tiltak for bekjempelse av husbukk, borebiller og mus.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade på bygningens trekonstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen ved inngangspartiet, som omfatter entréen og badet, har en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere.

Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, herunder manglende eller utilstrekkelig lufting, da dette ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.

Nivået på analysen etter NS3600 omfatter ikke destruktive inngrep i takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktskader i himlingen på badet. Årsaken til dette er usikker, men det kan blant annet skyldes manglende ventilering i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene i himlingen på badet, da dette kan skyldes manglende ventilerings eller andre skjulte feil i takkonstruksjonen.

Manglende tilgang til takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det er økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid dersom problemet ikke utbedres.

Det anbefales å etablere tilkomst til konstruksjonen for å avdekke eventuelle skader

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeår, samt ett trevindu i stuen med 3-lags glass, datert 2025.

*Det er kun utført stikkprøver av utvalgte vinduer, noe som kan medføre at det forekommer vinduer med avvik som ikke lot seg avdekke på befarings.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fuktskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for vinduene er overskredet. Nyere vinduer har mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Vinduer med fukt- eller råteskader bør vurderes for utskifting for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere varmetap.

Utskifting til nyere vinduer er anbefalt for å oppnå bedre energieffektivitet og lavere energikostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Boligen har en ytterdør i malt trevirke, samt en malt enkel tredør til kjeller.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av elde, slitasje og manglende vedlikehold.

Det er påvist fuktskader (svelling) i nedre del av dørbladet på ytterdøren, samt råteskader i kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, ytterligere råteutvikling og risiko for inntrenging av fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en terrasse i trekonstruksjon som strekker seg fra vest til øst rundt bygget, med et areal på xxxx m². Det er lagt malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, som er bygd i ulike platåer og har trapp ned til terreng.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må utbedres for å oppfylle krav til høyde og sikkerhet, slik at risiko for fall og personskade reduseres.

Konstruksjonens skjevheter samt mulige fukt- og råteskader bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: vinylbelegg, og laminat.
- Vegger: Malte veggplater og tapet.
- Himlinger: Himlingsplater.

*I entréen er det plassbygde garderober i malt trevirke.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det påvises høy slitasje med stedvis hakk, merker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller med trebjelkelag.

1.etasje:

Tilstandsrapport

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det observeres skjevheter i etasjeskille fra kjeller.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, herunder husbukk eller borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og vurdere omfanget av eventuelle utbedringer. Utbedring av høydeforskjeller og skjevheter i etasjeskillet bør vurderes for å sikre forsvarlig bruk og unngå videre setningsskader, samt for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser og eventuelt iverksettes tiltak mot skadedyr, da aktivitet fra husbukk eller borebiller kan medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimatet i rapporten er kun knyttet til ytterligere undersøkelser. Eventuelle kostnader knyttet til utbedring vil tilkomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted

Bygget er tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår med vedovn montert i stuen.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipe og ildsted må ikke benyttes før nødvendige utbedringer er gjennomført og fyringsforbudet er opphevet av brann- og feiervesenet. Konsekvensen av å ignorere fyringsforbudet er økt risiko for brann og skade på bygningen, samt fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjelleren ligger under terreng og har åpen murkonstruksjon.

På vegger er det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktvandring i konstruksjonen. Det observeres høy fuktighet i rommet med rennende vann.

Forholdet indikerer både mulig kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.

Med bakgrunn i de registrerte forholdene presiseres det at skjulte konstruksjoner kan ha skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring eller fra hulltakingen. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold om at slike skjulte forhold kan foreligge.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hulltaking i utlekkede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hulltaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging. Det blir i tillegg utført søk på overflater og stikktakinger, der det har vært indikasjoner på fukt eller konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre dreneringen rundt kjelleren og redusere fuktinntrengning i mur og gulv.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktighet.

Videre bør det gjennomføres en grundig undersøkelse av skjulte konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av sopp, råte og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen, samt forverring av innneklimaet.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser og avdekket hele skadeområdet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp kjeller

Boligen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, hvor deler av krypkjelleren er uten tilkomst.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av krypkjeller fra tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstpunkter. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og tilgangen kan være begrenset av utilgjengelige områder eller sikkerhetsmessige forhold. Der det har vært mulig, er det gjort kontroll av bærekonstruksjoner, ventilasjon, fuktforhold, isolasjon, sopp- eller muggvekst, råte og tegn til skadedyr. Det er gjennomført enkelte fuktmålinger og stikktakinger der det har vært grunn til mistanke om konstruksjonssvikt. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det observeres manglende stubbloftsplater, samt arbeider som ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til hele krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres og eventuelle skader avdekkes.

Ventilasjonen i krypkjelleren må utbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Manglende stubbloftsplater bør monteres, og ufagmessig utførte arbeider må utbedres for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bærende konstruksjoner.

Et eventuelt tiltak henger sammen med «Rom under terreng». Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser og avdekket hele skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

Boligen har en innvendig malt fyllingsdør.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å sikre funksjon og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et bad i direkte tilknytning til entréen av ukjent alder.

Rommene har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene, samt himlingsplater i taket. Det er i tillegg montert et vindu med koblet glass.

Innredningen består av en enkel, hvit servantseksjon med skapdør og speil, mens dusjonen har glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett.

Varmekilden i rommet består av en panelovn på vegg, mens ventilasjonen ivaretas gjennom en elektrisk baderomsvifte.

*Gjeldene byggeforskrift er ukjent grunnet manglende opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På bakgrunn av arbeider som ikke er fagmessig utført, samt påviste fuktskader i baderomsplater på veggene, innredning og himling, er det satt tilstandsgrad 3 (TG3) på hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, med på bakgrunn av veggens tykkelse valgte taksmann ikke å borre seg lengre inn i konstruksjonen med fare for å perforere tettesjiktet. Det ble påvist et fuktinnhold i trevirke på 11,7 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målingene som ble påvist er under de kritiske verdiene, men på bakgrunn av avvik fra badet og i rom under terreng bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

KJELLER > ANNET ROM M/SLUK I KJELLER

TG 3 Generell

Boligen har et rom i kjelleren med sluk, som inneholder varmtvannsbereder, vannledninger, avløp og stoppekran. Rommet har et plastsluk i gulvet uten tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet mangler tettesjikt

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > ANNET ROM M/SLUK I KJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har kun murvegger hvor man kan se saltutslag og rennende vann på gulvet

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimatet henger sammen med oppgradering av rommet.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til avvikene, for å unngå videre fuktskader, forringelse av konstruksjonen og potensiell mugg- og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent alder, men fremstår som funksjonelt med begrenset plass.

Innredningen består av underskap og overskap med glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det flislågt felt.

Tilstandsrapport

Det er installert frittstående komfyr med ventilator integrert i overskap, samt en smal vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på innredning og benkeplate.

Det er ikke montert vannstopper med fuktføler ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannstopper med fuktføler tilknyttet vaskemaskin og oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader på innredning og konstruksjon.

Fuktskader på innredning og benkeplate bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av mugg eller råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har en integrert ventilator i overskap med avtrekk ut. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av slitasje og manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes, eventuelt vurderes utskiftet dersom funksjonen er svekket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert avtrekkseffekt og dårligere innelukk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast rør i rør og kobber med varierende alder og tilstand.
Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør.

Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt.

Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Det er registrert irr og kondens på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegg, eller en kompenserende løsning med vannstopper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av vannledningene av fagkyndig for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for vannskader.

Irr og kondens på rør må utbedres for å hindre videre korrosjon og potensiell lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med ukjent alder, utstyrt med stakeluke plassert i kjeller.

Nivå for analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om avløpssystemet har tilfredsstillende lufting, da manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

Videre bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer, tette rør og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom ventiler i vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

ⓘ TG IU Varmesentral

Oppvarming i boligen er basert på elektriske panelovner.

Det er en vedovn i stuen, men det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann- og feiertilsyn.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2022, plassert i kjeller.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er

Tilstandsrapport

hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For rom med vanninstallasjoner stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, eller annen kompenserende løsning.

Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulv eller annen kompenserende løsning for å sikre at eventuelle lekkasjer fra varmtvannsberederen ikke fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende tiltak øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entréen.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 6

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i alder på anlegget, manglende samsvarserklæring og kabler som mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 4 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Det anbefales å oppgraderes til automatsikringer med stikkontakter som er jordet.

Generell kommentar

Ny forskrift og økende behov for el-kontroll

Da ny forskrift til Avhendingslova trådte i kraft 1. juni 2022, var målet å gi kjøper bedre informasjon om eiendommens tilstand. Forskriften har imidlertid ikke sikret at elanleggets tilstand beskrives godt nok i rapportene.

Resultatet er at antall tvister knyttet til feil og mangler ved elanlegg har økt kraftig. Dette skyldes at mange rapporter ikke gir en faglig vurdering av elanlegget utover visuell observasjon.

Den nye standarden NEK 405-2-3 er derfor utviklet for å tette dette gapet – ved å gi en strukturert, teknisk vurdering av elanlegg, ekominstallasjoner og tilknyttet utstyr i bolig. Dette gir både kjøper og selger et bedre beslutningsgrunnlag og skaper større forutsigbarhet i bolighandelen.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Manglende eller sviktende drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, sopp, råte og forringelse av innemiljøet, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygget har en grunnmur i betong med sparestein og lettklinkerblokker. Betongsåle og fjell som fundament fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser i grunnmuren bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang, samt behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer

Det er oppført en forstøtningsmur i murkonstruksjon ved adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader og store riss/sprekker i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må utbedres for å hindre ytterligere forverring og redusere risikoen for at muren raser ut eller mister bæreevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Boligen ligger i et et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 2 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Terrenget har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengsrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Risikoscore 2 indikerer at det foreligger en moderat risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnslag mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning er av jern og avløpsrør er av ukjent alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank tilknyttet boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bod

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

På tomten er det bygd en frittliggende garasje på totalt 56 m² BRA-E med en innvendig bod på 5 m².

Bygget er fundamentert på en betongsåle og oppført i en bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig liggende trekledning. Taket er av typen valmet takkonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Garasjen er utstyrt med en ekstra bred elektrisk garasjeport i stål og aluminium og har i tillegg en enkel garasjeport og ytterdør tre ved siden. Det er innlagt strøm og flere plassbygde hylar for oppbevaring.

På fasadevegg mot sørøst er det montert vinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Innvendige vegger og himling har malte plater.

Bygget omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget hvor det påvises at betongdekke har sprekker og skader, mens innvendige overflater er preget av alder og slitasje.

Det observeres lokale råteskader kledning og mosegrodd betongtakstein. Med bakgrunn i alder og påviste forhold vil det være påregnelig med lokale utbedringer og vedlikehold.

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

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

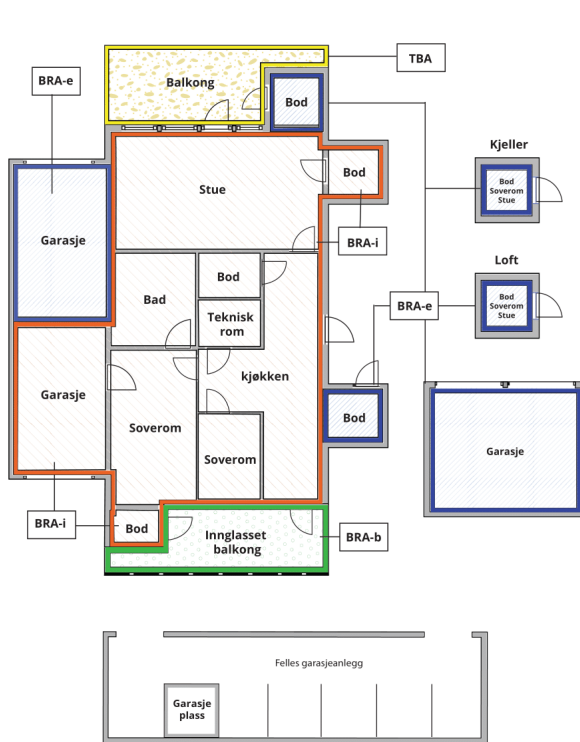
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	97			97	
1.etasje	97			97	22
Kjeller	93			93	
Krypkjeller					
SUM	287				22
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom, gang, stue, 3 soverom, tidligere kjøkken, toalettrom, kjøkken		
1.etasje	Entré, trapperom, kjøkken, spise- stue, bad/vaskerom, soverom, toalettrom		
Kjeller	Bad, 3 boder, verksted, kjellerrom m/sluk, kjellerstue		
Krypkjeller			

Kommentar

Høyde under tak i 2.etasje ble mål til 244cm.
Høyde under tak i 1.etasje ble mål til 242cm
Høyde under tak i kjeller ble mål til ca 200cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren var opprinnelig prosjektert med redskapsbod, vedbod, tre matboder, vaskerom og separat WC. Dagens løsning avviker fra prosjekteringen ved at redskapsboden er ombygget til kjellerstue, og WC-rommet er ombygget til bad med sluk og dusj.

I 1. etasje var det opprinnelig tegnet inn en bod der toalettrommet er etablert i dag. Dagens bad var prosjektert som et soverom, og det var ikke tegnet inn pipe eller ildsted, dagens vedovn i spise- stuen er derfor et senere tiltak.

I 2. etasje var det opprinnelig en bod der dagens toalettrom er etablert. Det var prosjektert et kjøkken i rommet som nå kun har en utslagsvask og enkel innredning, mens deler av stuen er innredet med en mindre kjøkkenseksjon.

En del av stuearealet var opprinnelig planlagt som soverom.

Endringene som er gjort innebærer bruksendring, herunder etablering av bad og ildsted som ikke fremgår av godkjente tegninger. Slike tiltak er som hovedregel søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, da de kan påvirke brannkrav, ventilasjon, fuktsikring og rømningsforhold.

Det anbefales at eier kontakter kommunen for å få avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent, eller om det kreves ettergodkjenning/endringssøknad for å bringe bygget i samsvar med gjeldende tillatelser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca 2 meter. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Kjeller har avvik knyttet til dagslysflater og godkjente rømningsveier.

For boliger som ble omsøkt eller oppført før 2011, gjelder lempede krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene i kjelleren er opprinnelig godkjent som sekundære arealer. Ved bruksendring kan takhøyde ned til 2,0 meter aksepteres, forutsatt at lys- og rømningsforhold tilfredsstiller gjeldende krav. Rømningsvindu må da ha fri åpning med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m, hvor summen av høyde og bredde er minst 1,5 m.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1.etasje		27		27	37
Kjeller					
SUM		27			37
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet kaldt loft		
1.etasje		Entré, bad, kjøkken, stue/soverom	
Kjeller		Annet rom m/sluk i kjeller	

Kommentar

Rommet i kjeller ble målt til en takhøyde under 190 cm, og regnes dermed som ikke målbart areal etter gjeldende måleregler i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon knyttet til bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er heller ikke fremlagt byggetegninger. Det forutsettes at eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter relevante kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med godkjente byggesakstegninger, dersom slike foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommet i kjeller ble målt til en takhøyde under 190 cm, og regnes dermed som ikke målbart areal etter gjeldende måleregler i NS 3940.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen avviker fra opprinnelige byggetegninger, og er i dag ombygd slik at den inneholder en innvendig bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Enebolig	0	0
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	169		0	1809.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Libruveien 4 og 3 A

Hjemmelshaver

Frogner Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Mysen, Indre Østfold kommune. Libruveien ligger som en sidegate til Kommandantveien, i et stille og trivelig nabolag bestående hovedsakelig av frittliggende eneboliger og mindre boligfelt. Området fremstår som godt vedlikeholdt og familievennlig, med lite trafikk og trygge omgivelser. Det er gangavstand til Mysen sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, caféer, treningssentre, apotek, bank og øvrige servicetilbud. Mysen stasjon ligger også sentralt i byen, med gode togforbindelser mot både Oslo og Halden. Bussforbindelser dekker lokale ruter og gir enkel adkomst til nabosteder i Indre Østfold. For barnefamilier finnes både barnehager, barneskole og ungdomsskole i nærområdet, i tillegg til gode idretts- og fritidstilbud. Mysen idrettspark, svømmehall og flere turområder ligger innen kort avstand. Området har ellers flotte rekreasjonsmuligheter med skogsområder og turstier i umiddelbar nærhet, og kort vei til løsløype og skiløyper vinterstid. Adkomstveiene i området er kommunale og godt vedlikeholdt, med gatebelysning og opparbeidede fortau. Libruveien har lav trafikk og fungerer primært som adkomstvei til omkringliggende boliger. Området gir et godt bomiljø med ordnede tomter, grøntarealer og et helhetlig, rolig preg. Området ligger på et lett skrånende terreng med gode solforhold og normalt gode grunnforhold for boligbebyggelse. Tomtene er jevnt over velholdte, med hager og beplantning som bidrar til et pent nabolag.

Adkomstvei

Adkomst skjer via asfaltert kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig og solrik tomt i et etablert og rolig boligområde. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, prydbusker, diverse beplantning og en utvendig peis som bidrar til et ordnet og tiltalende helhetsinntrykk. Adkomst skjer via asfaltert kommunal vei, med innkjørsel til gruslagt gårdsplass som gir god plass til parkering for flere biler. På eiendommen er det oppført både dobbel garasje og et frittstående anneks med tilhørende terrasseområde. Tomten er funksjonelt utnyttet og har naturlige avgrensninger mot naboeiendommer gjennom gjerder og vegetasjon. Terrengen heller fra bebyggelsen og har en skråning mot et beplantet grøntområde. Utearealene er tilrettelagt for normalt vedlikehold og fremstår som lettstelte.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Ikke vist		Nei
Ferdigattest garasje, datert 30.01.1995			Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse for tilbygg på hovedhus, datert 20.01.1974			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV3701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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