

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østre Brekkevei 24, 3294 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4033, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 21510-1054

Referansenummer: KC6114

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Østre Brekkevei 24 er bygget i 2009 og har to etasjer og kjeller.

Huset er fundamentert på betong/mur og har kjellervegger av lettklinker.

Boligen har vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel, taket er saltak og er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

Bygningen inneholder hoved boenhet med dobbel garasje og leilighet.

Planløsningen består av

1. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Stue, Bibliotek, Kjøkken, Garasje, Utvendig bod
Terrasse/platting: 21,7 kvm + 12,8 kvm (TBA)

2. etasje: Loftstue, 3 Soverom, Baderom

Kjeller: Gang m/trapp, Musikk-/gjesterom, Badstue, Innvendig bod, Kjellerstue m/kjøkkenkrok, Bad/vaskerom, Utvendig bod,

Kjellerleilighet: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom
Terrasse/platting: 27,4 kvm (TBA)

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: flis, parkett, laminat, betong

Vegg: tapet, mdf panelplater

Tak: himlingsplater, malte plater

Bygningen har oppvarming via: luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner, elektriske varmekabler i yttergang, alle baderom, hybel og musikkrom

Østre brekkevei har i senere tid gjennomgått noen oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg vil spesielt nevne:

- avvik fra foreviste tegninger hvor innvendig bod i kjelleren er kjellerstue med kjøkkenkrok

- ufagmessig vindusmontering i kjellervegger

- drenering, rom under terreng og bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur som bør ses på i sammenheng og

undersøkes ytterligere.

Jeg konkludere med at bygningen generelt fremstår i god stand, med alderen tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Østre Brekkevei 24 har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i boligen er saltak, oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene (W-takstoler)

Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

På bygningen er det nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Boligen har tre uinnredede loft som har tilkomst med nedfelbar loftsluke med stige og egner seg for oppbevaring.

I Boligen er det malte trevinduer med tre-lags glass, vinduene har fastkarm, sidehengsling og toveis åpning innover.

Bygningen har en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre med stor glassfelt. Boligen har en malt hovedinngangsdør med rundt glassfelt, i kjelleretasjen og til leiligheten er det en malt hovedinngangsdør med smalt vertikalt glassfelt.

Boden i 1. etasje har en ytterdør med stående trepanel og boden i kjelleren har en enkel to-fløyet dør av trepanel.

Til bygningen er det tre terrasser/plattinger:

- Overbygget terrasse med tilkomst fra kjøkkenet i 1. etasje 21,7 m²

Gulvet er av impregnerte terrassbord, rekkverk av liggende trepanel med høyde 0.98 m

Mot syd er det levegg og bakveggen mot nord er bygget opp i trepanel med vinduer opp mot plastplatene som er i taket.

Under terrassen er det lagt stålplater for å holde den utvendige boden i kjelleren "tørr"

- Platting av heller med tilkomst fra biblioteket via trapp i 1. etasje 12,8 m²

- Terrasse med tilkomst fra kjellerstue og leilighet i kjelleren på 27,4 m²

Terrassen har gulv av impregnerte terrassbord

Boligen har 7 utvendige trapper som alle er bygget i impregnert materialer.

Kjelleren har to lysgraver/rømning, en fra kjellerstuen og en fra musikkrommet

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: flis, parkett, laminat, betong

Vegg: tapet, mdf panelplater

Tak: himlingsplater, malte plater

Gulv mot grunn er av betong og eier opplyser om at gulvet i garasjen er av betongelementer med asfaltbellegg som undertekking for påstøp.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Til boligen er det en elementpipe fra 1.etasje og over tak.

Til pipen er det tilkoblet en rentbennende ovn i biblioteket.

Pipen og brannmuren i biblioteket er kledd med fasadeskifer, pipen er ellers pusset og malt.

Sotluke er montert i biblioteket.

Veggen i musikk-/gjesterommet består av ca 100 mm utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren. Innvendig platekledningen har to lag, gipsplate og mdf panelplater.

Veggen i gangen i leiligheten består av ca 100 mm utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren.

Eneboligen har en malt tretrapp med mørke lakkerte trappetrinn, rekkverket er malt og har firkantede spiler med buet håndløper.

Huset har i hovedsak hvite fyllingsdører med fire speiler og blanke dørhåndtak.

Fra biblioteket er det skyvedører til kjøkken og gangen, gangdøren har et stort glassfelt.

Til bad/vaskerom er det en dør med rundt glassfelt og fra entreen til gangen er det en slett, glatt dør.

Musikkrommet i kjelleren har dobbel dør som lydfelle.

Fra entreen til garasjen er det montert en tett, slett ståldør.

Leiligheten har umalte fyllingsdører i treverk med fire speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra entreen og i rommet er det porselensvask i laminat benkeplate, underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet,

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Bad

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen og soverommet, i rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøyssjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med luften ventil i taket

Baderommet har to sluk, under badekar og dusjkabinett

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingplater

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller har tilkomst fra kjellerstue med kjøkkenkrok, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Leilighet Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, ett overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften gitter i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malt tak

KJØKKEN

Kjøkkenet til boligen ligger i 1. etasje og har tilkomst fra gang med trapp og biblioteket. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre, heltre benkeplate, laminatplanet på vegg under underskap, stål oppvaskkum med avrenning, platetopp, ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: Mdf panelplater
Tak: himlingsplater

Kjøkkenkroken i kjellerstuen er i åpen løsning med stuen og sengeplassen, og rommet har tilkomst til kjelleren i boligen.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter laminat benkeplate, fliser under overskap, rund stål oppvaskkum, kjøleskap, hybelkomfyr, mikrobølgeovn og ventilator.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: mdf panelplater
Tak: himlingsplater

Kjøkkenet i leiligheten i kjelleren er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette fronter, overskap, laminat benkeplate, stål oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

SPECIALROM

Badstuen i kjelleren er bygget som et rom i rommet og er plassert under trappen og ligger mellom gang og bod.

Badstuen har glassdør og til-og-fra lufting til boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.
Hoved stoppekranen til boligen er i boden i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftventiler i veggene.

Eneboligen har en OSO varmtvannstank fra 2009 plassert i boden i kjelleren
Leiligheten har en OSO benkebereder i hjørneskapet på kjøkkenet fra ukjent årstall.

Østre Brekkevei 24 har sentralstøvsuger montert i garasjen og luft til luft varmepumpe montert i 1. etasje i gang m/trapp

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg med sikringsskap montert i boden i kjelleren, sikringsskapet har hovedsikring på 50 ampere for boligen og hovedsikring til leiligheten på 32 amper, sikringsskapet inneholder også leilighetens strømmåler.
Sikringsskapet har 18 automat sikringer
Leiligheten har sikringsskap montert på soverommet som inneholder 6 automatsikringer.

Oppvarming i boligen:
Vedovn, varmekabel i yttergang, alle baderom, to rom i kjelleren: kjellerstue med kjøkkenkrok og musikk-/gjesterom

Leiligheten har oppvarming via:
Panelovner, og varmekabler i baderommet.

I huset er det 4 seriekoblede røykvarslere i bolig og leilighet, røykvarslerne er plassert i, loftstue, bibliotek, gang i kjeller og i stuen i leiligheten
I tillegg er det en separat røykvarsler i kjellerstuen.
Bygningen har 4 brannslukningsapparat, ett i gangen i 1. etasje, ett i loftstuen i 2. etasje, ett i kjellerstuen og ett i gangen i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at byggegrunn er på grusmasser lagt på fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt, innvendig er grunnmuren i hovedsak tilleggsisolert.

Eier opplyser at forstøttingen mot syd gjort av "jernbanesviller" og tilhører naboen.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt som ligger høyere en terrenget mot øst.

Utvendige avløpsrør og vannforsyning er av plast fra 2009 og tilknyttet via private stikkledninger.

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.

Jeg har blitt forvist tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:

Den overbygde terrassen utenfor kjøkkenet er utvidet

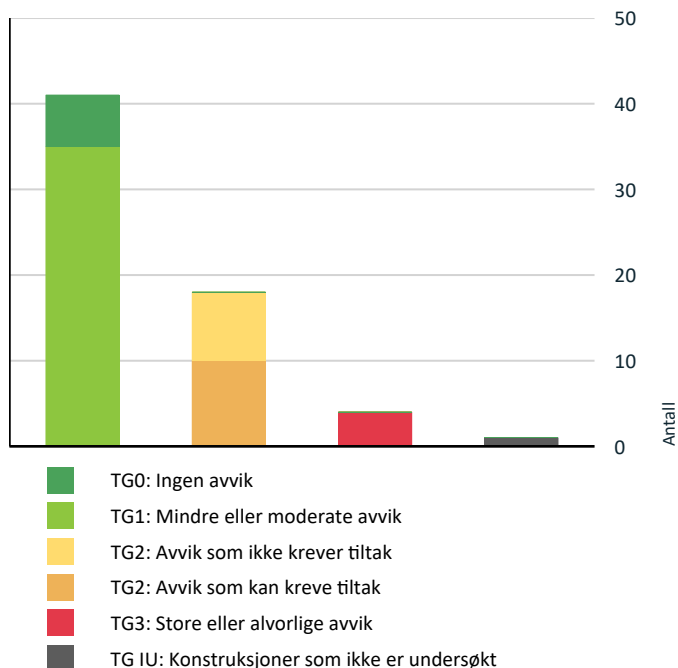
Kjeller:

I kjelleren er det på tegningene bod, i bygningen er det kjellerstue med kjøkkenhjørne og soveplass, bad/vaskerom og badstue.

Det har også blitt etablert en utvendig bod under den overbygde terrassen utenfor kjøkkenet.

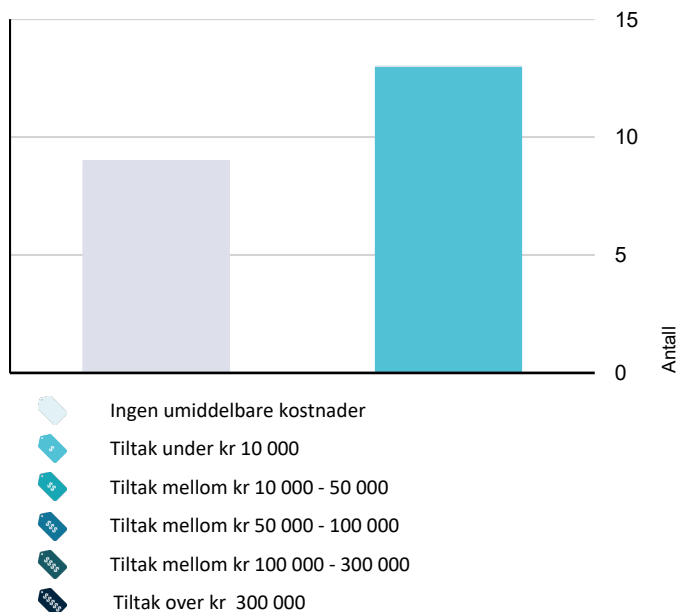
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer med avvik [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bod dører til boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller kjeller 1. og 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Leilighet Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjellestue m/kjøkkenkrok > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Forevist ferdigattest fra 06.06.2013

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og eier opplyser om følgende oppgraderinger:

Tilbygg / modernisering

2012	Badstue
2015	Belegningsstein

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

Takoverbygget over terrasse utenfor kjøkkenet har takteking av plastplater og taksteinplater i stål.



Takteking

! TG 2 Nedløp og beslag

På bygningen er det nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi takvannet ledes til rør i bakken og beslagsløsningen på taket over inngangspartiet har en ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Jeg anbefaler ny eier å etablere bortledning av vann fra grunnmuren og se dette i sammenheng med fuktmåling i rom under terreng og drenering.

Beslag på takoverbygget vil også forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag på takoverbygg

! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasadene har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

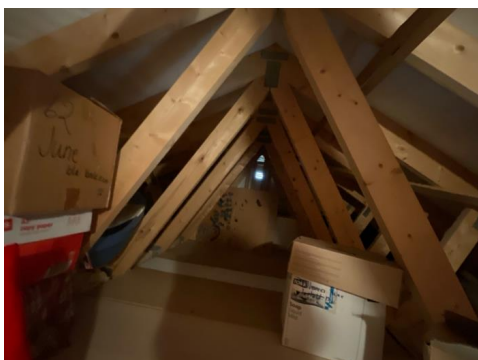
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene (W-takstoler)
Boligen tre loft som har tilkomst fra nedfellbar lofts Luke med stige.

- Loft over entreen
- Loft over garasjen
- Loft i 2. etasje

De uinnredede loftene har gulv med lav takhøyde og egner seg for oppbevaring.
Loftet er luftet via åpninger spalte lags langveggen og ventil i endeveggen.



Loft 2. etasje

TG 1 Vinduer

I boligen er det malte trevinduer med tre-lags glass, fastkarm og sidehengsling

TG 2 Vinduer med avvik

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass, fastkarm, sidehengsling og toveis åpning innover.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt på vindu i:

Loftstue - ikke fagmessig beslag utvendig

Soverom 2. etg - slitasje, fuktighet, malingsavflassing på innv. utforing
Kjellervindu musikkrom: ikke fagmessig innmuring /omramming under og på siden

Vindu i kjellerstue: Ikke fagmessig innmuring under vinduet

Leilighetsvinduer - ikke fagmessig innmuring under vinduene

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre beslag under vindu og etablere en skrå murkant under vinduene i grunnmuren.
Utbedringen vil øke levetiden på vinduene og minimere risikoen for vann i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i loftstue



Vindu soverom 2. etg



Kjellervindu musikkrom

Tilstandsrapport



Vindu i kjellerstue

TG 1 Garasje porter

Den doble garasjen i Østre brekkevei 24 har to stål/aluminium garasjeporter.



Garasjedører

TG 1 Terrassedører

Bygningen har en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre med stor glassfelt.



Terrassedør fra biblioteket



Skyvedør fra kjøkkenet

TG 1 Hovedinngangsdør bolig

I 1. etasje har boligen en malt hovedinngangsdør med rundt glassfelt I kjelleretasjen og til leiligheten er det en malt hovedinngangsdør med smalt vertikalt glassfelt.



Hovedinngangsdør bolig

TG 2 Bod dører til boligen

Boden i 1. etasje har en ytterdør med stående trepanel og boden i kjelleren har en enkel to-fløyet dør av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad to er gitt fordi bod døren i 1. etasje subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Juster døren, tilstandsgraden forbedres og levetiden øker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Boddør 1. etasje



Terrasse utenfor leilighet



Boddør kjeller



Terrasse utenfor kjøkken 1. etasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til bygningen er det tre terrasser/plattinger:

- Overbygget terrasse med tilkomst fra kjøkkenet i 1. etasje 21,7 m²
Gulvet er av impregnerte terrassbord, rekkverk av liggende trepanel med høyde 0,98 m
Mot syd er det levegg og bakveggen er bygget opp i trepanel med vinduer opp mot plastplatene som er i taket.
Under terrassen er det lagt stålplater for å holde den utvendige boden i kjelleren "tørr"

- Platting av heller med tilkomst fra biblioteket via trapp i 1. etasje 12,8 m²

- Terrasse med tilkomst fra hybel og leilighet 27,4 m²
Terrassen har gulfv av impregnerte terrassbord

Eier opplyser om i egenerklæringen at terrasser og bod under terrassen fra kjøkkenet er utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi gulvnivået ligger høyere en 50 cm over nivået under og det mangler rekkverk etter dagens forskrift på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montering av rekkverk vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Helelagt platting utenfor biblioteket



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har 7 utvendige trapper som alle er bygget i impregnerte materialer.

Eier opplyser i egenerklæring at trapper er utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappene ikke har rekkverk på 0,9 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avviket vil bli lukket hvis trappene blir påmontert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjellerstue



Trapp til leilighet

TG 2 Andre utvendige forhold

Kjelleren har to lysgraver/rømning, en fra kjellerstuen og en fra musikkrommet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er en trelem lagt som gulv foran rømningsvinduet til musikk-/gjesterrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må være klar over at hvis musikk-/gjesterrommet benyttes for overnatting bør tre-lemmen fjernes for å tilfredstille kravet til rømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rømning/lysgrav



Lysgrav/rømning

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: flis, parkett, laminat, betong

Vegg: tapet, mdf panelplater

Tak: himlingsplater, malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er glippe mellom gulv og dørterskelen i loftstuen og støvkondens/heksesot ved gulvlisten i gangen til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong og eier opplyser om at gulvet i garasjen er av betongelementer med asfaltbellegg som undertekking for påstøp.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra gangen til midt på gulvet i kjellerstuen

Målt høydeforskjell i etasjene utløser ikke tiltak og ligger innenfor NS 3420-1 sin planhetstoleranser.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller kjeller 1. og 2. etasje

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje:

Jeg har målt 22 mm høydeforskjell fra rekkverket i trappen til hjørnet i loftstuen.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskillet er velfungerende med dette avviket, men TG kan forbedre ved å juster høyden på golvkonstruksjonen mot trappen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen, men eier opplyser om at radonmålinger er utført i 2010 og det er ikke påvist radon.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe fra 1. etasje og over tak.

Til pipen er det tilkoblet en rentbennende ovn i biblioteket.

Pipen og brannmuren i biblioteket er kledd med fasadeskifer, pipen er ellers pusset og malt.

Sotluke er montert i biblioteket.



Vedovn i biblioteket

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggen i musikk-/gjesterommet består av ca 100 mm utforing og tilleggisolering av lettklinkerveggen i kjelleren.

Innvendig platekledningen har to lag, gipsplate og mdf panelplater.
- Jeg har målt 23,3 vekt prosent fukt i spikerslaget mot vegg og golv.

Veggen i gangen i leiligheten består av ca 100 utforing og tilleggisolering av lettklinkerveggen i kjelleren.

- Jeg har målt 17,7 vekt prosent fukt i spikerslaget mot vegg og golv i gangen i leiligheten og 16,5 % bak stekeovnen på kjøkkenet

Fuktmålingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

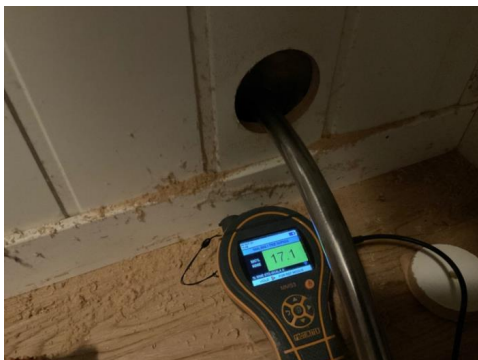
Ny eier må være forberedt på ytterligere undersøkelser og se dette i sammenheng med utvendig fuktsikring, drenering og bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hulltaking i hjørnet på musikkrom



Hulltaking i entreen i leiligheten



Hulltaking på kjøkken i leiligheten

! TG 3 Innvendige trapper

Eneboligen har en malt tretrapp med mørke lakkerte trappetrinn, rekkverket er malt og har firkantede spiler med buet håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappen har ikke rekkverk i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden vil forbedres ved å monter rekkverk i trappen og håndløper på veggen.

Eier opplyser om at håndløperen, fra 1. etasje og opp til loftstuen, ligget oppbevart på garasjeloftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra kjeller til 2. etasje

! TG 2 Innvendige dører

Huset har i hovedsak hvite fyllingsdører med fire speilerog blanke dørhåndtak.

Fra biblioteket er det skyvedører til kjøkken og gangen, gangdøren har et stort glassfelt.

Til bad/vaskerom er det en dør med rund glassfelt og fra entreen til gangen er det en slett, glatt dør.

Musikkrommet i kjelleren har dobbel dør som lydfelle.

Fra entreen til garasjen er det montert en tett, slett ståldør.

Leiligheten har umalte fyllingsdører i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi.

1. etasje døren fra gangen til stuen supper på karmen og døren til garasje subber på terskelen.

2. etasje døren til soverom subber på terskelen og terskelen er løs

Kjeller: Soveromsdøren i leilighet en subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente å utbedre skaden på dørterskelen og justere dørene som subber.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra entreen og i rommet er det porselensvask i laminat benkeplate, underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater



Bad/vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 140 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad /vaskerom har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det porselensvask nedfelt i laminat benkeplate med underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, ett overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften gitter i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt tak



Bad/vaskerom i leilighet

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 160 cm)
Topp membran ved dørterskel er målt til 15 mm over flis på gulv, bak eikelisten.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er vanskelig å komme til å rengjøre under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må forvente å flytte dusjkabinettet for å rengjøre sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, et overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på baderomme og luftegitter i døren.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller har tilkomst fra kjellerstue med kjøkkenkrok. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luften spaltes under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater



Bad/vaskerom i kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp flis i ytterkant av tett dusjkabinett. (Horisontal avstand 75 cm)
Det er ikke mulig å inspisere slukrist uten å demontere den fastmontert sokkelen på dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

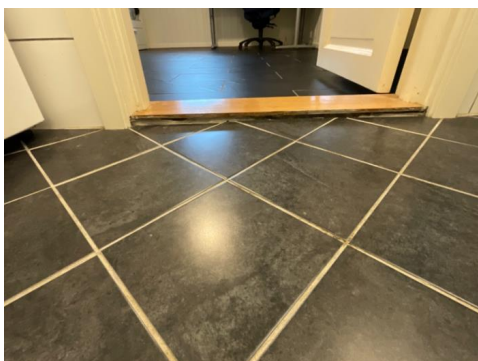
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er en ikke fagmessig utførelse på oppkanten mot dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppkant mot dørterskel må utbedres for å bedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avslutning mot dørtersel

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Jeg har ikke besikket slukløsning og det ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket ikke lar seg inspisere og er av ukjent utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må forvente å demontere sokkel på dusjkabinett for å komme til sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er til stede.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisternen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Jeg anbefaler å etablere åpning fra sisternen i veggen og ut på gulvet, eller montere lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom elektrisk vifte i taket og lufter spalte under døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen og soverommet, i rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøyssjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

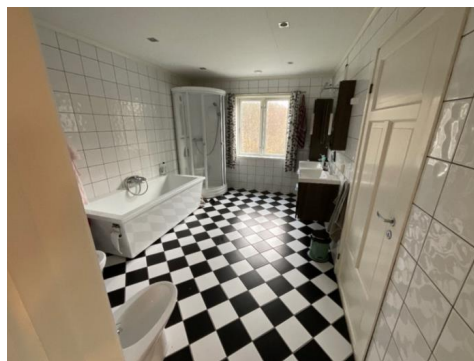
Baderommet har to sluk, under badekar og dusjkabinett

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingplater



Baderom i 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 250 cm)
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet ikke har nok fall til sluk eller er avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt mot døråpning etter dagens forskrift der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er vanskelig komme til og rengjøre.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må vite om at sluk på baderommet er vanskelig å komme til å holde rene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med spei og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøyssjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom elektrisk vifte i vegg bak dusjkabinettet og lufterist i døren.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen og badekaret grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren og i nedre hjørn mellom dusjkabinett og badekar uten å finne forskjeller.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

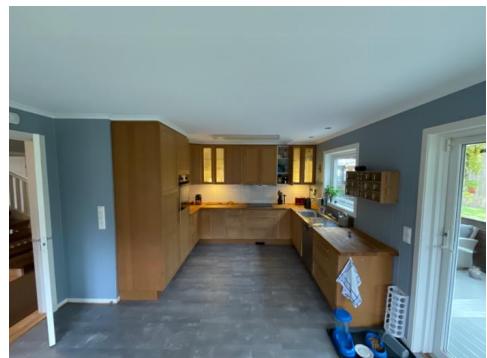
Kjøkkenet til boligen ligger i 1. etasje og har tilkomst fra gang med trapp og biblioteket
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre, heltre benkeplate, laminatplater på vegg under underskap, stål oppvaskkum med avrenning, platetopp, ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: Mdf panelplater

Tak: himlingsplater



Kjøkken i 1. etasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > LEILIGHET STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten i kjelleren er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette fronter, overskap, laminat benkeplate, stål oppvaskkum med avrenning, kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Tak: malte plater



Kjøkkenet i leilighet

KJELLER > LEILIGHET STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJELLESTUE M/KJØKKENKROK

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenkroken i kjellerstue er i åpen løsning med stuen og sengeplassen, og rommet har tilkomst til kjelleren i boligen. Kjøkkenet har innredning med slett fronter laminat benkeplate, fliser under overskap, rund stål oppvaskkum, kjøleskap, hybelkomfyr, mikrobølgeovn og ventilator.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: mdf panelplater

Tak: himlingsplater



Kjøkkenkrok i kjellerstue

KJELLER > KJELLESTUE M/KJØKKENKROK

TG 2 Avtrekk

Ventilator er montert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mitt regelverk etterspør avtrekk ut av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser om at ventilatoren har kullfilter og kullfilter på kjøkkenventilator er velfungerende og akseptert som avtrekk på kjøkkenet i dag.

Regelverket for avtrekk på kjøkkenet krever at kjøkkenet må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

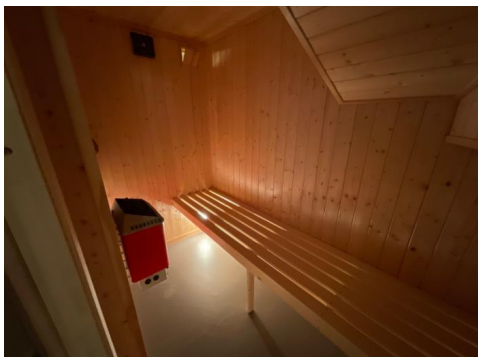
KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

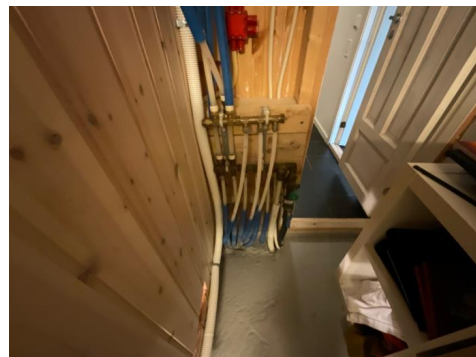
Badstuen i kjelleren er bygget som et rom i rommet og er plassert under trappen og ligger mellom gang og bod.

Badstuen har glassdør og til-og-fra lufting til boden.

Tilstandsrapport



Badstue



Stoppekran og rør i rør opplegg til kjelleren

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, rør i rør. Vannledningen er besiktiget i boden i kjelleren og rørskapet som er montert i bad/vaskerom i 1. etasje.

Hoved stoppekranen til boligen er i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger ikke er merket i kjelleren og ved en lekkasje kan vann renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør vurdere om vannledningene skal legges inn i nytt rør i rør skap i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør i rør skap 1. etasje

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i bygningen

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufter ventiler i veggene.

TG 2 Varmtvannstank

Eneboligen har en OSO varmtvannstank fra 2009 plassert i boden i kjelleren
Leiligheten har en OSO benkebereder i hjørneskapet på kjøkkenet fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkoblingen på varmtvannstankene ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Tanken i boligen er plassert i rom med sluk, men det risiko for at lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom på grunn av manglete oppkant og membran på gulvet.

Tanken i leiligheten har ikke tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift og lekkasje sikring av varmtvannstankene.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

! TG 1 Andre installasjoner

Østre Brekkevei 24 har sentralstøvsuger montert i garasjen og luft til luft varmepumpe montert i 1. etasje i gang m/trapp

! TG 1 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.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg med sikringsskap montert i boden i kjelleren, sikringsskapet har hovedsikring på 50 ampere for boligen og hovedsikring til leiligheten på 32 ampere, sikringsskapet inneholder også leilighetens strømmåler. Sikringsskapet har 18 automat sikringer

Leiligheten har sikringsskap som inneholder 6 automatsikringer montert på soverommet.

Oppvarming i boligen:
Vedovn, varmekabel i yttergang, alle badrom, to rom i kjelleren:
kjellerstue med kjøkkenkrok og musikk-/gjesterom

Leiligheten har oppvarming via:
Panelovner, og varmekabler i badrommet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Elbillader på yttervegg med ny kurs.

Badstuovn og lampe i badstue

Stikkontakt i garasje

Tre termostater til gulvvarme

Ny strøm til terrassevarmere på terrasse, utv. stikkontakt

Lyspunkter i trapp til 2. etasje, veggglamper innvendig

Byttet data stikkontakt

Stikkontakt til varmeovn i leilighet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Jeg har blitt forevist faktura fra på el-sjekk datert 23.04.2023.

Bygningen har en elbil lader monter på ytterveggen ved inngangspartiet.



Sikringsskap i bod i kjelleren



Sikringsskap i leilighet

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

I huset er det 4 seriekoblede røykvarslere i bolig og leilighet, røykvarslerne er plassert i, loftstue, bibliotek, gang i kjeller og i stuen i leiligheten

I tillegg er det en separat røykvarslere i kjellerstuen.

Bygningen har 4 brannslukningsapparat, ett i gangen i 1. etasje, ett i loftstuen i 2. etasje, ett i kjellerstuen og ett i gangen i leiligheten.

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



Slokkeapparat i 2. etasje



Brannvarslere i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser om at byggegrunn er på grusmasser lagt på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsgrad to er gitt på drenering på grunn av fuktmålinger gjort i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Jeg anbefaler ny eier å dreneringen i sammenheng med fuktmåling i rom under terreng og bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt, innvendig er grunnmuren i hovedsak tilleggsisolert.

Eier opplyser i egenerklæringen at grunnmuren er bygget ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi grunnmuren har avflassing av murpuss i inngangspartiet til leiligheten og maling som slipper mot terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgraden forbedres ved å vedlikeholde og utbedre skadene på grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avflassing av grunnmur

! TG 1 Forstøtningsmurer

Eier opplyser at forstøttingen mot syd gjort av "jernbanesviller" og tilhører naboen.



Naboens forstøtning

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt som ligger høyere en terrenget mot øst.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannforsyning er av plast fra 2009 og tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

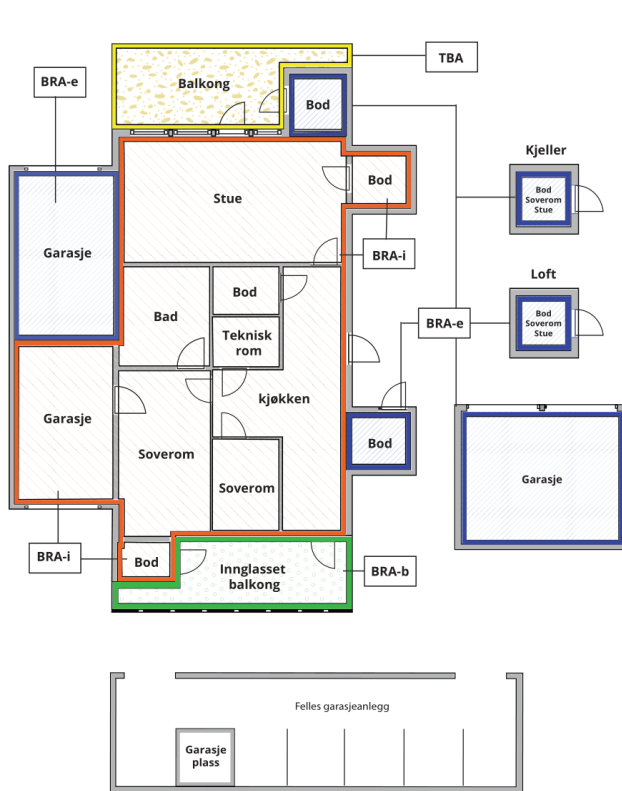
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	124	6		130	35
2. Etasje	67			67	
Kjeller	118	6		124	27
Loft					
SUM	309	12			62
SUM BRA	321				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Gang med trapp, Kjøkken , Bibliotek , Stue , Garasje	Utvendig Bod	
2. Etasje	Loftstue m/trapp, Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang med trapp, Bod/Teknisk rom, Musikk-/gjesterom, Badstue , Kjellestue m/kjøkkenkrok, Bad/vaskerom, Leilighet Gang, Leilighet Stue/kjøkken, Leilighet Soverom, Leilighet Bad/vaskerom	Utvendig Bod	
Loft	Uinnredet loft 1. etasje, Uinnredet loft 2. etasje, Uinnredet loft garasje		

Kommentar

Bygningen består av 2 etasjer og kjeller, eneboligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré: 6,2 m²
Bad/vaskerom: 5,1 m²
Gang m/trapp: 11,6 m²
Stue: 24,2 m²
Bibliotek: 11,8 m²
Kjøkken: 22,1 m²
Garasje: 37,0 m²
Utvendig bod: 5,9 m²

Terrasse/platting: 21,7 kvm + 12,8 kvm (TBA)

2. etasje:

Loftstue m/trapp: 17,2 m²
Soverom 1: 12,1 m²
Soverom 2: 8,4 m²
Soverom 3: 11,6 m²
Baderom: 11,6 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 7,2 m²
Musikkrom: 21,1 m²
Badstue: 1,4 m²
Innvendig bod: 7,8 m²
Kjellerstue med kjøkkenkrok: 17,7 m²
Bad/vaskerom: 3,1 m²
Utvendig bod: 6,3 m²

Gang: 5,1 m² (Leilighet)
Stue/kjøkken: 27,5 m² (Leilighet)
Soverom: 11,1 m² (Leilighet)
Bad/vaskerom: 4,1 m² (Leilighet)

Terrasse: 27,4 kvm (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forvist tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:

Den overbygde terrassen utenfor kjøkenet er utvidet

Kjeller:

I kjelleren er det på tegningene bod, i bygningen er det kjellestue med kjøkkenhjørne og soveplass, bad/vaskerom og badstue. Det har også blitt etablert en utvendig bod under den overbygde terrassen utenfor kjøkenet.

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

Kommentar: Sommerfelt Elektro har gjort alle installasjoner, dokumentasjon ligger i «Boligmappa»
- installert kontakt til kjøleskap og ventilator med kullfilter samt belysning ved inngangsdør til hybelen med automatisk sensor ved garasjevinduet.

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	261	60

Kommentar

Enebolig

Boligen har 321 kvm. bruksareal (BRA) hvor 108 kvm. er P-rom og 16 kvm er S-rom.

S-rom:

Kjeller: Utvendig og innvendig bod

1. etg: Garasje og utvendig bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Robert Vang	Takstingeniør
	Ingebjørg Kirsten Ravnå Engeland	Kunde
	Steinar Engeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4033	71		0	670.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Brekkevei 24

Hjemmelshaver

Engeland Ingebjørg Kirsten Ravnå, Engeland
Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østre Brekkevei 25 ligger landlig til på Nalum, ca 4 km til Stavern sentrum og ca 1 km til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Helgeroveien og inn Østre Brekkevei.

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 har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, tilkomst og parkeringsareal er lagt med belegningsstein, mot gaten er det et brunbeiset gjerde.
Tomten ligger høyere en terrenget mot øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	20.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	15.07.2024	Byggesak, matrikkel, brannforbygging, vann og avløp, kommunale gebyrer,	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	03.07.2009		Gjennomgått	6	Nei
Faktura på EI-sjekk og arbeid	13.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæringer	30.10.2024	Skjermdump fra Boligmappa	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC6114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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