

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Kaffegata 75, 2270 FLISA
 ÅSNES kommune
 gnr. 95, bnr. 65, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 486 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 20243-1823

Referansenummer: OC3074

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasser i 2.etasje. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Ukjent vedr undertak og sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Veggkonstruksjoner over grunnmur av utvendig pusset og malt murverk. Yttervegger antatt pusset under kledninger ved 2. og 3.etasje.

Skillevegger mot utleieleilighet med brann- og lydkrav. Synlig utførelse med gipsplater i utvendig bod.

Yttervegger ved arker og gavlspisser med utvendig stående kledning, konstruksjoner fra 2009. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader fremstår uten etablert lufting. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2009.

Terrasser ved 2.etasje mot vest, syd og øst. Terrasser fra forskjellige årstall, rehabilitert og dels innbygget i 2009 samt i 2024/2025.

Understøttet på søyle-/bjelkekonstruksjoner mot øst og syd, fundamentering under søyler fremstår utført med støpte pilarer. Underliggende rom ved terrasser mot vest med butikklokaler eller garasje, ukjent vedr membranløsning. Gulvkonstruksjoner av treverk, betong eller Lecaplank. Gulvoverflater med impregnerte terrassebord eller flislegging. Rekkverk i plast eller treverk, rekkverk fra 2024. Trapping ved terrassegulv mot øst.

Overbygget terrassedel med dels med skyvedørsløsninger i glass. Trapp til terreng fra terrasse mot vest.

Åpen balkongløsning mot vest, terrasse over inngangsparti ved 1.etasje. Understøttet av søyler, ukjent vedr fundamentering. Gulvkonstruksjon av betong. Rekkverk i plast, rekkverk fra 2024. Overbygget terrasse mot syd ved 3.etasje. Terrasse dels over underliggende boarealer. Gulv med impregnerte terrassebord, ukjent membranløsning mot underliggende rom. Beiset rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med formpressede dørblad ved hovedleilighet, dører fra 2009.

Innerdører med finerte dørblad ved utleieleilighet, dører fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom kjeller tilknyttet hovedleilighet fra 2009. Bad i tilknytning badstue. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt panel.

Oppbygget gulvsokkel ved dusjkabinett, sluk under kabinett ved sokkel. Himling med malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Ventilasjon med naturlig avtrekk via innkassing ved himling. Tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom 2.etasje i hovedleilighet fra 2009. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med våtromsplater. Himling med MDF panelplater. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vaskekum i benkeinnredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Uten ventilasjonsavtrekk. Tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad (hybel)

Baderom 2.etasje i hybelleilighet, baderom av ukjent alder. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med radiator. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Eier opplyser at våtromsplater i baderommet skal skiftes før et salg. Evt avdekking av skade vil bli utbedret i samråd med fagmann. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 3.etasje i hovedleilighet fra 2009. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med MDF panelplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk ved himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hovedleilighet 2.etasje opplyst fra 2009. Innredning med malte heltre fronter og laminerte skrog. Heltre benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken i hybelleilighet 2.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med kullfilter (omluft). Uten opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplate, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2.etasje hovedleilighet med overflater og installasjoner fra 2009. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner toalettrom med veggmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Mekanisk ventilasjon via yttervegg, tilluft via åpen dør. Badstue tilknyttet bad i kjeller. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Veggparti med fliser bak badstueovn. Uten gulvvarme. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluker i himling. Elektrisk badstueovn. Toalettrom i 1.etasje ved trapperom. Gulv med belegg, vegger med malte trefiberplater, himling med malte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via yttervegg, tilluft via åpen dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Inntak med hovedskap, automatsikringer og digitale målere i kjeller, målere for 2 næringslokaler samt hovedleilighet og hybelleilighet. Stigerkurser til underskap for alle abonnenter. Underskap med automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder, opplyst hovedsakelig fra 2009. Downlights i flere rom hovedleilighet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med jernrør, stoppekran montert på teknisk rom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldingstegninger er fremlagt. Ferdigattest datert 23.11.2009.

Skillevegger og etasjeskillere mot næringsdelen og boligdelen samt mellom boligdel og hybelleilighet med brann- og lydkrav, dokumentasjon for ansvarsrett, prosjekteringsgrunnlag og utførelse er fremlagt. Tiltaket er gitt ferdigattest.

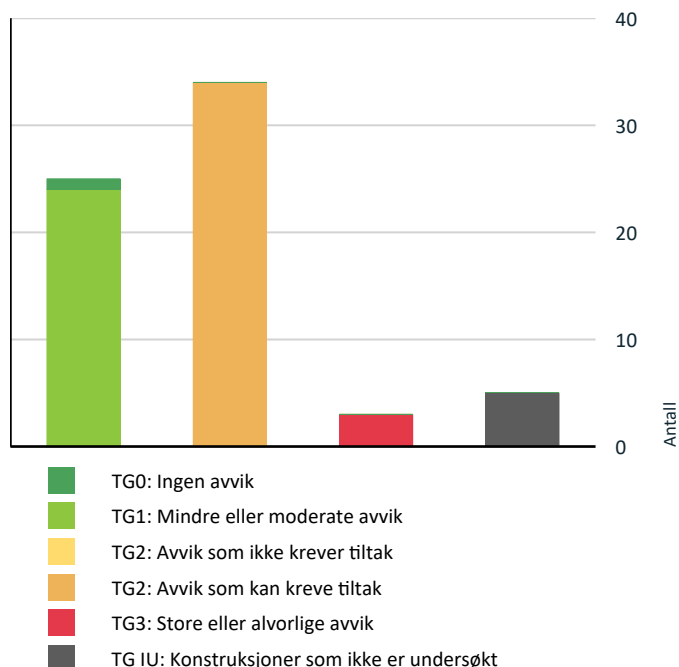
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

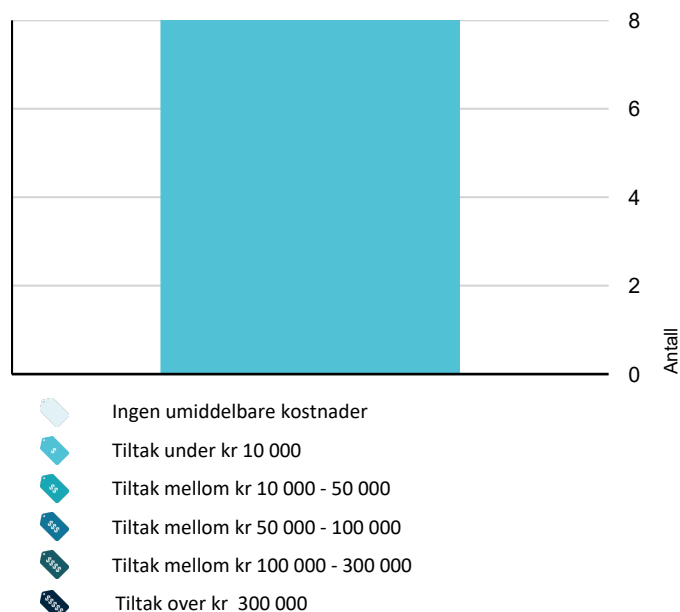
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Skillevegger og etasjeskillere mot næringsdelen og boligdelen med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Eiendommens totale areal med 837,3 m² er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 418,6 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/2 ved Åsnes kommunes kartsider.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje leilighet > Bad (hybel) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2.Etasje leilighet > Kjøkken (hybel) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1959

Kommentar

Opplyst byggeår 1959

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Opplyst tilbygg mot syd fra 1975
2009	Tilbygg	Opplyst tilbygg med garasje og overliggende terrasse fra 2009
2009	Ombygging	Opplyst ombygging av loftsetasje fra 2009

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasser i 2.etasje. Tekking med betongtakstein, ukjent tekkeår. Ukjent vedr undertak og sekundærtkking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. 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.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 2009. Nedløpsrør ført til oppstikkende rør ved terreng. Montert stigetrinn til piper. Takflater uten snøfangere. Isbord med metallbeslag. Vinduer dels med metallbeslag og dels med skiferstein. Helbeslåtte piper over tak, montert regnskjerm. Byggeforskrifter fra 1949 legges til grunn for vurdering av krav til snøfangere.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av 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 renner/nedløp/beslag.

Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk bygghetilsyn er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere fremstår som utelatt ved byggetidspunktet (1959) grunnet ru overflate ved tekkingen. Grunnet takvinkel brattere enn 27 grader og sikring mot gangsoner bør snøfangere vurderes montert.

TG 1 Veggkonstruksjoner 3.etasje

Yttervegger ved arker og gavlspisser med utvendig stående kledning, konstruksjoner fra 2009. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader fremstår uten etablert lufting. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner over grunnmur av utvendig pusset og malt murverk. Yttervegger antatt pusset under kledninger ved 2. og 3.etasje. Skillevegger mot utleieleilighet med brann- og lydkrav. Synlig utførelse med gipsplater i utvendig bod.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft og rafteloft. Utførelse fremstår dels med prefabrikkerte taksperrer (ved arker og overbygget terrasse 2.etasje) fra 2009 og dels med sperretak over takstoler og bærevegger (opprinnelig del) fra opprinnelig byggeår. Opprinnelige konstruksjoner med uklassifisert skurlast. Adkomst til loft via himlingsluke ved terrasse 3.etasje mot syd, luke uten stige. Noe begrenset besiktigelse fra stol under luke. Undertak med bordtak ved luke. Himlinger fremstår som isolert mineralull. Påvist dampsperre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft samt antatt under mønestein.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Påvist betydelige misfarginger ved undertaksløsning av bordtak, fremstår å være av eldre årgang. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra stol under luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilkost eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra 2009. Vannbrett med metallbeslag eller skiferstein.

! TG 1 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt mot vest ved 1.etasje, dør fra 2009. Adkomst til trappegang med trapp opp til 2.etasje samt kjellertrapp og toalettrom.

! TG 1 Dører - 2

Laminerte entredører med brann- og lydklassifisering, opplyst dører fra 2009. Dører fra trappegang til hver av boenhetene ved 2.etasje.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

! TG 1 Dører - 3

2-fløyet terrassedør med glassfelt ved stue 2.etasje, opplyst dør fra 2009. Terrassedør med glassfelt ved utleieleilighet, opplyst dør fra 2009. Terrassedør med glassfelt ved soverom i 3.etasje, opplyst dør fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

! TG 1 Dører - 4

Laminert ytterdør med katteluke fra vaskerom ved 2.etasje, dør fra 2009. Adkomst til terrasse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Åpen balkongløsning mot vest, terrasse over inngangsparti ved 1.etasje. Understøttet av søyler, ukjent vedr fundamentering. Gulvkonstruksjon av betong. Rekkverk i plast, rekkverk fra 2024.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser ved 2.etasje mot vest, syd og øst. Terrasser fra forskjellige årstall, rehabilitert og dels innbygget i 2009 samt i 2024/2025. Understøttet på søyle-/bjelkekonstruksjoner mot øst og syd, fundamentering under søyler fremstår utført med støpte pilarer. Underliggende rom ved terrasser mot vest med butikkløkal eller garasje, ukjent vedr membranløsning. Gulvkonstruksjoner av treverk, betong eller Lecaplank. Gulvoverflater med impregnerte terrassebord eller flislegging. Rekkverk i plast eller treverk, rekkverk fra 2024. Trapping ved terrassegulv mot øst. Overbygget terrassedel med dels med skyvedørsløsninger i glass. Trapp til terreng fra terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Behov for utbedring av påviste forhold. Takterrasse med risikokonstruksjon mot underliggende boarealer avhengig av tett membransjikt under fliser, ingen opplysninger om lekkasjer eller påviste tegn etter lekkasjer.



terrasse mot syd



terrasse mot øst



terrasse mot øst



terrasse mot vest

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Overbygget terrasse mot syd ved 3. etasje. Terrasse dels over underliggende boarealer. Gulv med impregnerte terrassebord, ukjent membranløsning mot underliggende rom. Beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

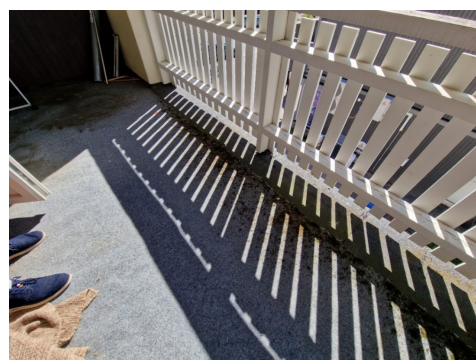
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrasse med risikokonstruksjon mot underliggende boarealer avhengig av tett membransjikt under terrassebord, ingen opplysninger om lekkasjer eller påviste tegn etter lekkasjer.



luke til loft



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater ved leilighet og utleiehybel. Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og parkett. Vegger med malte plater, MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger ved leiligheter hovedsakelig fra 2009 eller nyere.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskillere mot 3.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom. Etasjeskille mot utleieleilighet ved 3.etasje anses med brann-/lydkrav, ukjent vedr utførelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot 1.etasje med støpt dekke. Utførelse fremstår utført med tilfarergulv over betongplate ved 2.etasje, ukjent vedr evt isolering. Etasjeskille mot næringsarealer ved 1.etasje med brann-/lydkrav, ukjent vedr utførelse.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Innvendige ett-løps teglper fra byggeåret, teglper med luftekanal. Nordre skorstein uten tilknyttede ildsteder. Helbeslåtte pipeløp over tak, montert regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i kjeller, 2. og 3.etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluker i kjeller. Tilknyttet vedovn i teknisk rom kjeller, vedovn på betonggulv. Bakmontert røykgassrør med feieluke. Tilknyttet fyrkjele i teknisk rom kjeller, fyrkjele driftet på gass. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat kun for kontroll av skorsteinens tilstand og brann sikkerhet tilknyttet skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater et lagerrom med laminat, for øvrig dels ubehandlet betonggulv. Utlekede vegger lagerrom med panelplater, for øvrig dels malte murvegger. Himlinger med dels malt betong. Overflater lagerrom av nyere dato, for øvrig hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuksikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Overflater av organisk materiale ved vegger og gulv bør vurderes revet og fjernet.

TG 1 Innvendige trapper - 3

Innvendig tretrapp til kjeller. Rekkverk med handløper. Åpne opptrinn. Trappetrinn med malte overflater. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m). Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer i hovedleilighet. Rekkverk med handløper. Rekkverkssikring mot trappeåpning i 3.etasje. Åpne opptrinn med montert avstandslekt. Trappetrinn med lakkerte overflater.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendig tretrapp mellom 1. og 2.etasje. Rekkverk med handløper. Rekkverkssikring mot trappeåpning i 3.etasje. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med formpressede dørblad ved hovedleilighet, dører fra 2009.

TG 2 Innvendige dører - 2

Innerdører med finerte dørblad ved utleieleilighet, dører fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. Kostnadsestimat omfatter ikke utskiftninger.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderom kjeller tilknyttet hovedleilighet fra 2009. Bad i tilknytning badstue. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt panel. Oppbygget gulvsokkel ved dusjkabinett, sluk under kabinett ved sokkel. Himling med malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett. Ventilasjon med naturlig avtrekk via innkassing ved himling. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt panel over flissokkel. Himling med malt panel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtromsfunksjon med dusjkabinett må videreføres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppbygget gulvsokkel ved dusjkabinett. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Lekkasjevakt bør monteres. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for montering av lekkasjevakt samt lekkasjesikring ved terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet synes å ha fungert i 16 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



sluk under kabinett

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjkabinett.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk via innkassing ved himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kabinett med beliggenhet mot yttervegg i betong og innervegg som murvegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 2.etasje i hovedleilighet fra 2009. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med våtromsplater. Himling med MDF panelplater. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vaskekum i benkeinnredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Uten ventilasjonsavtrekk. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM

! TG I Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater over flissokkel. Himling med MDF panelplater.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann.

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet synes å ha fungert i 16 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vaskekum i benkeinnredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Uten ventilasjonsavtrekk. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørbblad anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Rørapplegg med åpne rørforinger. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2.ETASJE LEILIGHET > BAD (HYBEL)

! TG 3 Generell

Baderom 2.etasje i hybelleilighet, baderom av ukjent alder. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med radiator. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Eier opplyser at våtromsplater i baderommet skal skiftes før et salg. Evt avdekking av skade vil bli utbedret i samråd med fagmann. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Usikkerhet vedr. tetthet ved rørgjennomføringer i vegger og gulv. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende baderom fra byggeåret, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Rørgjennomføringer bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE LEILIGHET > BAD (HYBEL)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i betong og innervegg som murvegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Eier opplyser at våtromsplater i baderommet skal skiftes før et salg. Evt avdekking av skade vil bli utbedret i samråd med fagmann.

3.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 3.etasje i hovedleilighet fra 2009. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med MDF panelplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk ved himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Gulv og vegger med fliser. Himlinger med MDF panelplater. Vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv og vegger med fliser. Himlinger med MDF panelplater. Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tett terskelløsning ved dusjnisse hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann. Drenasje bør etableres ved sarg rundt dusjhjørne, spalte for lekkasjevann til sluk bør etableres.



3.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet synes å ha fungert i 16 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dobbel servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ved himling, tilluft med åpen dør.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Påvist innenforliggende murkonstruksjon. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hovedleilighet 2.etasje opplyst fra 2009. Innredning med malte heltre fronter og laminerte skrog. Heltre benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokeplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN (HYBEL)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i hybelleilighet 2.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med kullfilter (omluft). Uten opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplate, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



2.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad i kjeller. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Veggparti med fliser bak badstueovn. Uten gulvvarme. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluker i himling. Elektrisk badstueovn.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Andre tiltak:
- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Ingen tegn til skader etter 14 år, men badstua er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan forventes.



KJELLER > BADSTUE

TG 1U Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn type Helo. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje ved trapperom. Gulv med beleg, vegger med malte trefiberplater, himling med malte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via yttervegg, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørblad og mekanisk avtrekk anbefales. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

2.ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2.etasje hovedleilighet med overflater og installasjoner fra 2009. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner toalettrom med veggmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Mekanisk ventilasjon via yttervegg, tilluft via åpen dør.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med jernrør. Inntak med stoppekran og vannmåler i teknisk rom kjeller. Forbruksvann med kobberør og rør-i-rørsystem, rør-i-rør kun ved hovedleilighet. Fordelerskap plassert på baderom i 3.etasje, etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Opplyst avløp luftet over tak. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, toalettrom og bad hovedleilighet samt ved bad hybelleilighet. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Ventilator med kullfilter i hybelleilighet.

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.

Flere veggventiler bør monteres. Mekanisk avtrekk bør monteres på kjøkken hybelleilighet, kostnader medtatt under beskrivelse for avtrekk kjøkken.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i begge boenheter ved 2.etasje, varmepumper fra 2014 og 2017. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

! TG 2 Varmesentral

Fyrkjelle av type Enertech Ultra PF 51 fra 2006 med gassbrennere montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjelle fremstår med egen berederfunksjon for vannbåren varme, opplyst kapasitet med 22 liter. Opplyst utvendig nedgravet gasstank som forsyner flere enheter. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dokumentasjon for service av anlegget må fremskaffes. Anlegget må vurderes av fagmann.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2006 på 287 liter plassert i teknisk rom, rom med sluk. Bereder tilkoblet med sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 2 Vannbåren varme

Varmefordeling med radiatorer, gulvvarmerør og rørinstallasjoner. Anlegg dels fra byggeår, gulvvarmerør fra 2009. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Inntak via jordkabel. Inntak med hovedskap, automatsikringer og digitale målere i kjeller, målere for 2 næringslokaler samt hovedleilighet og hybelleilighet. Stigerkurser til underskap for alle abonnenter. Underskap med automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder, opplyst hovedsakelig fra 2009. Downlights i flere rom hovedleilighet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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 eltilsynsrapport 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.
2009 Anlegget fremstår som vesentlig oppgradert etter byggeåret, vesentlige oppgraderinger forbundet med påbygg og rehabiliteringer i 2009. Anlegget som helhet vurdert fra 2009 eller nyere, kjeller med noe eldre installasjoner.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer fra autorisert installatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer fra autorisert installatør.
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger brann/brannpill eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert leilighet. i kombinert bygg, utleieleilighet i tilknytning eierseksjonen. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot naboeksjonen. Se også kommentarer under lovlighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunnen fremstår bestående av breelvvasetninger med høy sandsortering.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann fremstår ført til overvannsnett.

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 påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført i sparesteinsbetong. Vegger utvendig og innvendig pusset og malt ved synlige murflater, ukjent vedr evt innvendig tresonitt som isolasjonstiltak. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrengtet skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.



aktsomhetsområde kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med jernrør, stoppekran montert på teknisk rom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 64 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

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 må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

TG IU Gasstank

Nedgravet gasstank. Ingen vurderinger. Tank må vurderes av fagmann.

TG 2 Trafikkstøy

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

2009

Kommentar

Opplyst byggeår 2009

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje. Garasje under takterrasse.

Støpte søler og grunnmur. Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i utvendig pusset og malt murverk. 2 leddporter, leddporter med automatikk. flatt tak av Lecaplank, flislagt som terrassegulv ved 2.etasje. Innlagt strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

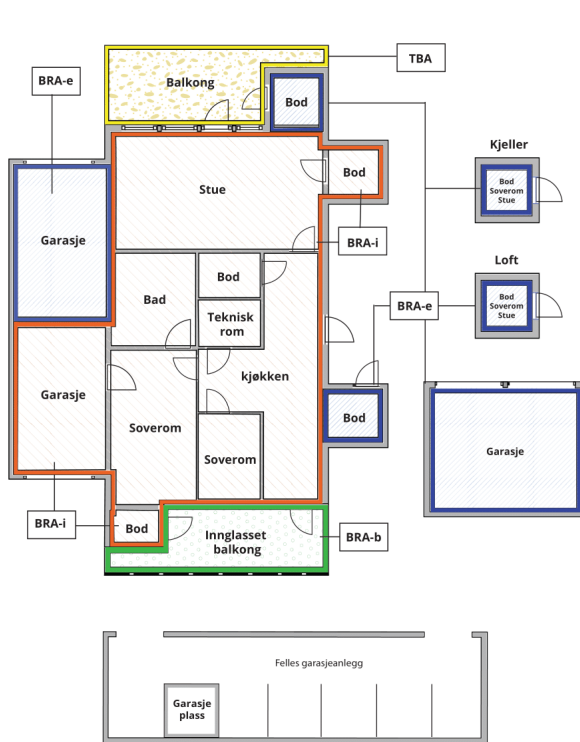
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		124		124			124
1.Etasje		14		14			14
2.etasje gang		7		7	4		7
2.Etasje	115		28	143	100		143
2.Etasje leilighet		45		45			45
3.Etasje	108			108	10	10	118
SUM	223	190	28		114	10	451
SUM BRA	441						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Trapperom, Bad, Badstue, Lagerrom, Teknisk rom	
1.Etasje		Trapperom / entre, Toalettrom, Felles gang	
2.etasje gang		Trapperom	
2.Etasje	Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Entré		Inn glasset balkong
2.Etasje leilighet		Stue (hybel), Kjøkken (hybel), Bad (hybel), Entré (hybel), Soverom (hybel)	
3.Etasje	Loftstue, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Boligseksjon med 2. og 3.etasje samt trapperom fra kjeller til 2.etasje og kjeller (nordre del). Intern trappeforbindelse mellom etasjer i boligseksjonen samt til kjeller. Hybelleilighet i 2.etasje tilknyttet boligseksjonen, hybelleilighet med egen adkomst fra trapperom. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue hoveddel med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Terrasser ved 2.etasje med adkomst via stue samt fra hybel (terrasse øst). Terrasse ved 3.etasje med adkomst via soverom. Balkong med adkomst fra trapperom 2.etasje.

Bolig med fullt bruksareal for arealer ved kjeller samt 1. og 2.etasje. Arealer 3.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,02-2,05 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft, terrasser, balkong samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal. Eksterne arealer ved kjeller og 1.etasje samt ved trapperom og hybelleilighet i 2.etasje.

Terrasseareal 2.etasje øst/syd med ca 78 m². Terrasseareal 2.etasje vest med ca 23 m². Inn glasset terrasse 2.etasje med ca 28 m².

Balkongareal 2.etasje mot vest med ca 4 m². Overbygget terrasseareal ved 3.etasje med ca 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldingstegninger er fremlagt. Ferdigattest datert 23.11.2009.

Skillevegger og etasjeskillere mot næringsdelen og boligdelen samt mellom boligdel og hybelleilighet med brann- og lydkrav, dokumentasjon for ansvarsrett, prosjekteringsgrunnlag og utførelse er fremlagt. Tiltaket er gitt ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved prosjekteringsgrunnlag angitt:

Rømning fra 2.etasje via dører til terrasser, trapp til terreng fra terrasse mot vest. Høyde over terreng < 5 meter.

Brannstige kan vurderes. Oppgitt felles trapp prosjektert og utført som rømningstrapp.

Rømning fra 3.etasje via innvendig trapp og terrasse mot syd med stige til underliggende terrasse. Høyde over terreng > 5 meter. Brannstiger anbefales montert ved nordgavl.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Inntilbygget garasje i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Selveierleilighet	309	132
Garasje	0	45

Kommentar

Selveierleilighet

Boligseksjon med 2. og 3.etasje samt trapperom fra kjeller til 2.etasje og kjeller (nordre del). Intern trappeforbindelse mellom etasjer i boligseksjonen samt til kjeller. Hybelleilighet i 2.etasje tilknyttet boligseksjonen, hybelleilighet med egen adkomst fra trapperom. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue hoveddel med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Terrasser ved 2.etasje med adkomst via stue samt fra hybel (terrasse øst). Terrasse ved 3.etasje med adkomst via soverom. Balkong med adkomst fra trapperom 2.etasje.

Bolig med fullt bruksareal for arealer ved kjeller samt 1. og 2.etasje. Arealer 3.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,02-2,05 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, rafteloft, terrasser, balkong samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal. Innglasset terrasse med ca 28 m² medtatt som sekundært bruksareal.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingenør
	Erik Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	95	65		2	418.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaffegata 75

Hjemmelshaver

Holtet Erik, Holtet Marianne Maribo

Kommentar

Eiendommens totale areal med 837,3 m² er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 418,6 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/2 ved Åsnes kommunes kartsider.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet langs Kaffegata på Flisa i Åsnes kommune. Sentral beliggenhet på Flisa. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert område for boliger og forretninger.
Underlagt reguleringsplan for Kjølamoen øst fra 2005, planid 199501-1.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring og parkering. Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Eiendommens totale areal med 837,3 m² er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 418,6 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/2 ved Åsnes kommunes kartsider.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OC3074>

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