



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

 Lundelveien 12, 3211 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 170, bnr. 88, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 21248-1444

Referansenummer: OF6927

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i 2. etasje og loftsetasje, seksjon 3 og 4 i en flermannsbolig oppført i 1950.

Leiligheten i 2. etasje har blitt oppgradert med blant annet nytt bad i 2015, 2 nye vinduer i 2015, samt oppussing av gang og to soverom i samme år.

Loftsetasjen ble ulovlig innredet trolig tidlig på 2000-tallet, med bad og kjøkken. Vinduer er byttet i boden i 2015, i trappegangen i 2017 og i stuen i 2020. Brannstige er også montert utenfor stuevindu.

Boligen fremstår med ett større vedlikeholdsbehov i alle rom og overflater.

På grunn av krav til brann- og lydskiller må flere innredninger og rom rives og bygges opp på nytt for å oppfylle de nødvendige forskriftene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970-tallet ifølge tidligere takstrappport. Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området.

Taktekkingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårds plass.

Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein.

Eldre takrenner, nedløp og beslag.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975.

Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 på bad, og trolig samme år på lite soverom i 2. etg.

Til leilighet i loftetasjen er det PVC vindu med 2-lags isolerglass i bunn av trapp fra 2017 og i bod fra 2015.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 i loftstue.

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017.

Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte.

Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg.

Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue.

Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport.

Stående rekkverksbord på 94 cm.

Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket.

Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie.
Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn.
Teglpipeline fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje.
Pipen er fotbeslått over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.
Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje.
Det er montert håndløper på en side.
Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme renoveret i 2015 med egeninnsats og fagfolk ifølge tidligere takstrappport.
Ved befaring var det en del vann på gulv etter drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.
Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.
Fuktmåling er foretatt fra tidligere hull i felles gang uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme som trolig er fra år 2000. (årstall på avløpsrør)
Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalett støyer litt ved fylling, ellers ingen synlige avvik.
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.
Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er frittstående komfyr.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Bom (hulrom under) i enkelte fliser, forøvrig normal slitasje alder tatt i betraktning.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg.

Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsventil i vegg på kjøkken.

I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn montert i stue og termostatstyrte

varmekabler i entré og bad i 2. etg.

Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg.

Varmtvannsbereider til 2. etg. på 198 liter fra

2004, plassert i vaskekjeller.

Varmtvannsbereider til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft.

Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap til 2. etg. er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Siiringsskap er plassert i gang i loftetasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5

kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til

kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befaring.

Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før

bruksendringen ville bygget vært plassert i

brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom

brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav

til brannmotstand på branncellevegger og

påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60

minutters brannmotstand.

Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i

bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det er synlig vorteplast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. I

gårds plass er det fall til kum.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

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

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

Seksjoneringstegninger gir ikke anvisning på hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper må forventes å måtte søke bygningsmyndighetene dersom boligen skal brukes slik den er innredet i dag.

2. etg.:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk.

Loft:

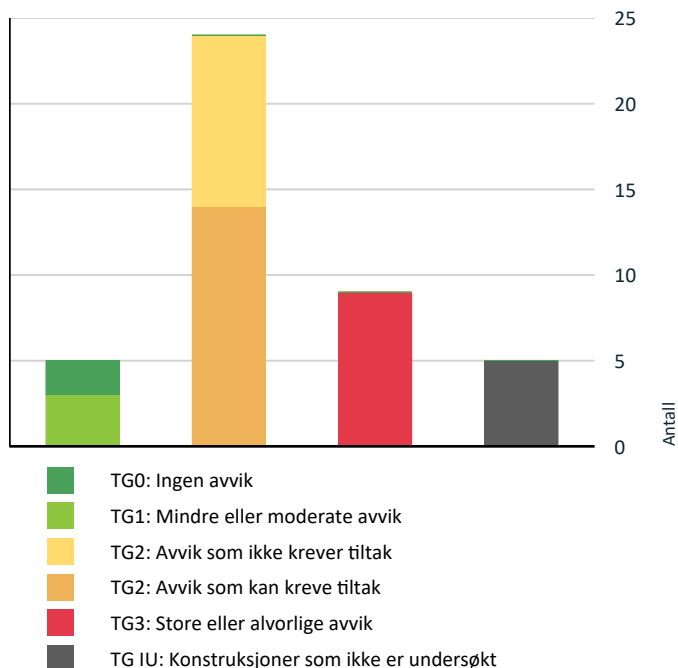
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn.

Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen.

Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

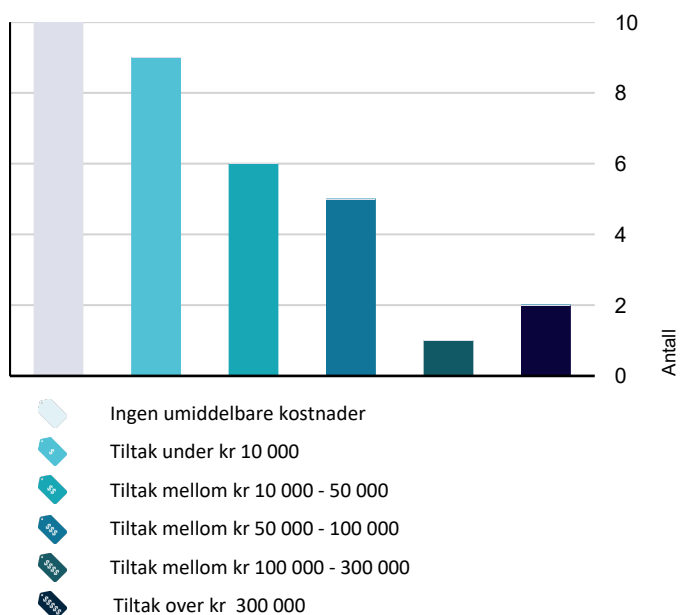
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via Claims Lin. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2. etasje s.nr. 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loftetasje s.nr 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftetasje s.nr 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje s.nr. 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje s.nr 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER – IKKE GODKJENT

Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet betongstein fra slutten av 1970-tallet ifølge tidligere takstrapport. Israftbord mangler på del av tak og det kan se ut som råteskader i dette området. Taktekkingen er vurdert visuelt fra balkong, takvindu og bakkenivå fra gårdsplass. Under befaringen var taket dekket av snø, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere for eventuelle knekte eller skadede takstein.

Årstall: 1970

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløp og beslag.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er synlig rust på luftehatt beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Beslaget på lufte hatten på taket er preget av rustdannelse og tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll for å vurdere behov for utskifting. Det er feiemulighet fra loftetasjen, men det bør monteres stige-trinn for feier for å sikre uavhengighet fra seksjonseier ved utførelsen av feierarbeidet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, ukjent tykkelse på isolasjon. Utvendige vegger er kledd med liggende og stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Boligen er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store råteskader på vegger.



Råte i bunn av kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon med noe inspeksjonsmuligheter fra kott på hver side.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er etablert papp mellom isolasjon og takbord, men papp presses opp og det blir i realiteten ingen/liten lufting.

Synlig svertesopp og kondens mot takbord på beferingen.

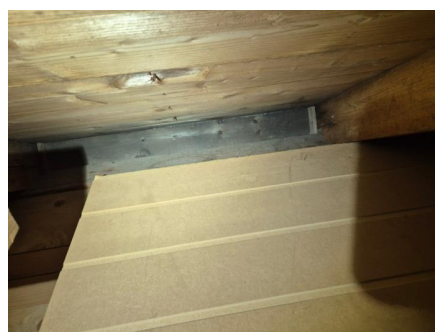
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lite/ingen lufting over innredet loftetasje.



Ingen lufting i nedre del av konstruksjon.

TG 3 Vinduer

De fleste vinduer i 2. etg. er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1975.

Velux takvindu i stue fra 2005 med 2-lags isolerglass i loftstue.

Tilstandsrapport

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1975.

Vinduer bærer preg av alderslitasje og manglende vedlikehold. Det er værslitte og sprekker i treverk, samt påvist råte.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden tilsier at de fleste vinduer i 2. etg. bør skiftes ut.

Det trengs ikke umiddelbare tiltak på takvindu, men det er viktig å følge med på tilstanden da vinduet har passert mer enn halvparten av normal levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kjøkkenvindu.

TE1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 på bad, og trolig samme år på lite soverom i 2. etg.

Til leilighet i loftetasjen er det PVC vindu med 2-lags isolerglass i bunn av trapp fra 2017 og i bod fra 2015.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 i loftstue.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE2 Dører

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Felles isolert og formpresset kjellerdør med glassfelt fra 2017.

Malte og slette inngangsdører til 2. etg. og loftetasje som er B-30 brannklassifiserte.

Eldre malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ytterdør går noe i karm og stopper mot bærebjelken til overbygget, noe som begrenser full åpning.

Kjellerdør går noe i karm og har enkelte skader.

Eldre balkongdør bærer preg av alder og værslitasje.

Inngangsdør til loftetasje går i karm.

Inngangsdør til 2. etg. er noe eldre, slitte tettelister og lister er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger vedlikehold/justering, utbedringer med bærebjelke til overbygg og balkongdør bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitt balkongdør i 2. etg.



Døren åpnes ikke mer enn vist på bildet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etg. på 32 m² med utgang fra stue.
Terrassebord i trykkimpregnert tre og sarnafil tettesjikt fra 2021 ifølge tidligere takstrappport.
Stående rekkverksbord på 94 cm.
Membran er ikke vurdert, da dette er tildekket.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Snødekket dekke.

TG 3 Utvendige trapper

Felles trapp til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater, malt trepanel, tapet og malt strie.
Tak har malte plater, malt trepanel og eldre lerretstak.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

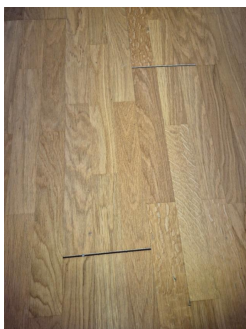
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I stue og i begge etasjer er det en del fuktsveller. Noe gliper i skjøter.
Noe avflassing av maling på vegger og takflater.
Noe manglende fliser mot pipe i entré.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



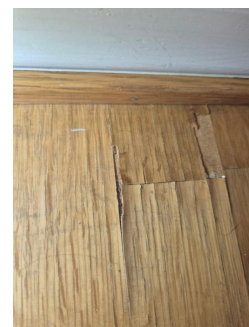
Gliper i gulv på kjøkken i loftetasje.



Sveller på gulv i stue i 2. etg.



Skader i tak i stue 2. etg.



Sveller på gulv i loftstue.

Tilstandsrapport

📌 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert i 2. etg.:

20 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

18 mm gjennom hele, og mm innenfor 2m i stue

30 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på lite soverom.

21 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Følgende retningsavvik ble registrert i loftetasje:

15 mm gjennom hele, og 25 mm innenfor 2 m i stue.

23 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang.

27 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i bod.

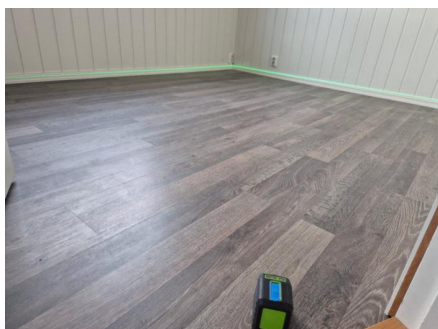
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skjevheter i gulvet anbefales utført i sammenheng med etablering av et godkjent brannskille mellom boenhetene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter i gulv.

📌 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📌 TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue i 2. etg. Glassplate på gulv i front av ovn.

Teglpipes fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feierluke på kjøkken i loftetasje.

Pipen er fotbeslått over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevanger på soverom i 2. etg. er platet igjen med gipsplater.
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe.
Riss i ildfast stein i peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, evt rehabilitering av pipe.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

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.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasje.
Det er montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

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

Trappen skal ha håndløpere på begge sider etter dagens krav.
Trapp til kjeller mangler rekkverk.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler håndløper på en side



Mangler rekkverk.

🔧 TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Noe avflassing av maling på dører, noe ufagmessig foringer og et par dører går i karm/terskel.
Skyvedør til hovedsoverom har passert mer enn halvparten av forventet levetid og lukker ikke tilfredsstillende.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører fungerer, men enkelte må påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme renoveret i 2015 med egeninnsats og fagfolk ifølge tidligere takstrappport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Ved befaring var det en del vann på gulv etter drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av flisarbeid har noe ufagmessig utførelse. Det er sprekk i en flis og i fuge over dør.

Konsekvens/tiltak

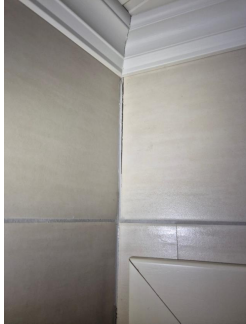
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger bør skiftes.

Sprekk i flis er estetisk og medfører ingen umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer overlates til eierens egen vurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i flis og fuge.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det er registrert noe fall til sluk, men fallet oppfyller ikke gjeldende krav

Stedvis sprekk i mykfuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Sprekker i mykfuge bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i mykfuge.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig slukmansjett under klemring.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er drypplekkasje fra kran til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drypplekkasje bør utbedres, evt tilkoble vaskemaskin.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

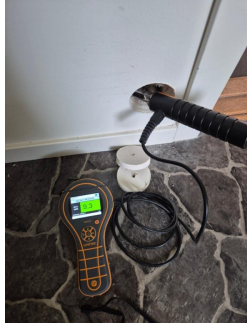
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.

2. ETASJE S.NR. 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra tidligere hull i felles gang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 9,3% som er tørt tre.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme som trolig er fra år 2000. (årstall på avløpsrør)
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjørne bak dusjkabinett er fuget og tettet, men har eldre sprekk bak.
Noen hull i vegg etter tidligere innfestninger.
Noe riss og sprekker ellers i hjørner på badet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker bør utbedres og hull i våtsone må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i flis.



Hull i vegg i dusjsone.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er tilnærmet flatt gulv, men noe svakt motfall. Ved lekkasje utenfor kabinett er det stor fare for lekkasje utenfor baderommet. Det er sprekker og bom (hulrom under) i en del fliser.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Renovering av gulvflater/fallforhold må påregnes.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vann og avløpsrør kommer opp av gulv og har mangelfull tetting

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalett støyer litt ved fylling, ellers ingen synlige avvik.

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

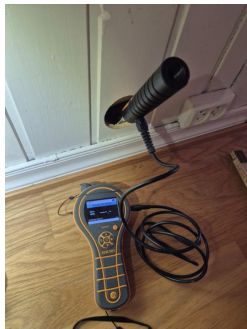
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og vifte er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE S.NR 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE S.NR. 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr og opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Bom (hulrom under) i enkelte fliser, forøvrig normal slitasje alder tatt i betraktning.



2. ETASJE S.NR. 3 > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

Ett lys virker ikke ifølge tidligere takstrapport.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE S.NR 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning trolig fra år 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fuktsveller på skapdører og kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFTETASJE S.NR 4 > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Strøm var ikke tilkoblet ved befaring og ventilator er ikke testet eller vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran til loftetasjen på bad i 2. etg. Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør i loftetasjen ligger på kott, og er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

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

For å unngå risiko for frostskafer, bør vannrørene i kott isoleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Avløpsrør fra kjøkken i loftetasje er fra år 2000.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. I 2. etg. er det spalteventil i vinduskarm i stue og friskluftsentil i vegg på kjøkken.

I loftetasjen er det kun åpning av vinduer og luftespalte i takvindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn montert i stue og termostatstyrte varmekabler i entré og bad i 2. etg.

Termostatstyrte varmekabler på bad og trolig i stue i loftetasjen, da det er synlig termostat på stuevegg.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til 2. etg. på 198 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

Varmtvannsbereder til loftetasjen på 115 liter fra 2003, plassert i kneloft.

Ekspanjonsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,

men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap til 2. etg. er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap er plassert i gang i loftetasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 1 jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Nei Mest sannsynlig er ikke arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja Ingen dokumentasjon er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Tilsyn av DLE i loftetasjen 21.09.2023 med avvik som ikke er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ja

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 er en del ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tette, deksel til utestikk er delvis defekt, ufagmessige løsninger og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

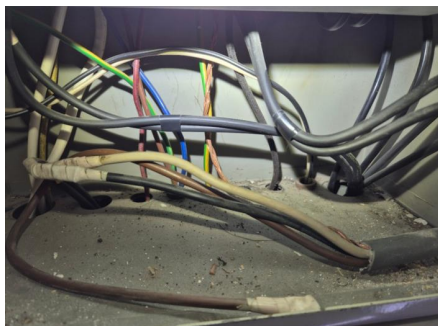
Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for utvidet elkontroll av anlegg. Det må påregnes betydelige kostnader for utbedring av feil og mangler ved anlegget.

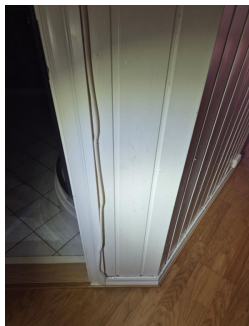
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



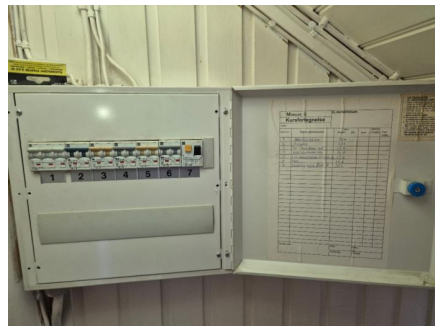
Utette kabelinnføringer i sikringskap til 2. etg.



Sikringskap til 2. etg.



Løse ledninger.



Sikringskap til loftetasje.

Branntekniske forhold

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

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

Det er felles brannvarsling i bygningen, dog ikke tilkoblet ved befaring.

Da det er leilighet i kjeller, 1. etg., 2. etg. og loftetasje vil bygget med dette ha fire tellende etasjer og plasseres i brannklasse 2. Før bruksendringen ville bygget vært plassert i brannklasse 1. Hovedforskjellen mellom brannklasse 1 og 2 i denne sammenheng er krav til brannmotstand på branncellevegger og påfølgende bæresystem øker fra 30 til 60 minutters brannmotstand.

Det er også stilt krav til brannalarmanlegg i bygget.

Det må påregnes betydelige kostnader for å oppfylle kravene til brannklasse 2. Det anbefales å kontakte fagpersonell for nærmere vurdering av nødvendige tiltak og kostnader.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannslukningsapparat i 2. etg.
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?
Ja Det mangler røykvarsler i bunn av trapp (2. etg.) opp til loftetasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen mangler stedvis topplist. Enkelte steder har vorteplast glidd ned fra topplist og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller.

Konsekvens er at kjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vorteplast delvis under terreng.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong, pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. I gårdsplass er det fall til kum.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje s.nr. 3	76			76	32
2. etg. s.nr 4	2			2	
Loftetasje s.nr 4	34			34	
SUM	112				32
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje s.nr. 3	Entré, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3		
2. etg. s.nr 4	Trappegang		
Loftetasje s.nr 4	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Seksjoneringstegninger gir ikke anvisning på hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper må forventes å måtte søke bygningsmyndighetene dersom boligen skal brukes slik den er innredet i dag.

2. etg.:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av 2. etg. fra 1951, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det ikke tegnet inn ekstra soverom i stuen. Videre er bad og toalettrom slått sammen til et større bad i dagens bruk.

Loft:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger av loftetasje. Det finnes fasadetegninger fra 1951 og 1973, der dagens vindu er større enn tegnet og takvindu er ikke tegnet inn. Ifølge mottatte seksjoneringstegninger datert 14.06.2007 er det tegnet inn bod og gang på sidene, men dette er kun kottrom med lav høyde og ikke medtatt i arealmålingen. Planløsning ellers stemmer med tegningene. Det tegnet inn soverom. Dette soverommet er regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene ihht. dagens krav.

Fra kneveggene på loftet er det mulig å observere direkte ned til soverom i 2. etasje, noe som indikerer utilstrekkelig brannsikring.

I felles trappegang er det synlig to lag med gips mot seksjon nr. 3 med brudd i gipslag grunnet tidligere hulltaking.

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: Rømningsvei via brannstige på fasade i syd er ikke lovlig, fordi vinduer som passerer forbi etasjene nedover ikke er brannvinduer.

Loftsleilighet med mye skråtak, takhøyde i midten er 2,23 meter.

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)
Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent	107	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter – ikke godkjent

I loftetasjen er rom innenfor gang med vindu regnet som bod da det har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	170	88		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundenveien 12

Hjemmelshaver

Poyan Morteza, Madahian Sahar, Sandefjord
Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest loftetasje	20.11.2024	Det foreligger ferdigattest på ny boenhet i loftsetasjen datert 06.06.2017. Ferdigattest er gitt på falskt grunnlag og skulle vært avvist av kommunen om riktige opplysninger ble gitt ved søknad.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	20.11.2024	Claims Link gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.11.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest 2. etg.		Det foreligger ingen ferdigattest på denne seksjonen.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OF6927>

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