

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 5, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 12218-1378

Referansenummer: FT1680

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan med innredet hybel i kjelleren.
Det er behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

Det ble gitt en byggetillatelse i 2020. Arbeidene som det er gitt tillatelse til i denne er ikke ferdig.
Det er gjort noen søknadspliktige arbeider som ikke er godkjent i kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Tilbygg har papptekking.
Renner, nedløp og beslag i stål og sink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med takstoler fra byggeår. Tilbygget har flatt tak.

Isolerglass vinduer i trerammer. de fleste byttet i 1. etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Det er montert kodelås på inngangsdøren.

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Mdf-panel på tak og vegger i noen kjellerrom.

I bod/teknisk rom er det åpent bindingsverk.

I kjelleren er det varmekabler under laminat i stue/kjøkken, gang og soverom.

Det er en lecapepe fra byggeår i huset. Helbeslått over tak.

Pipen er fjernet i første etasje.

Ingen fyringskilder er montert. Feieluke tilgjengelig i kryprom.

Det er tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrassen.

Stubbloft med asfaltplater og impregnerte bord i skjøter.

Fjellgrunn.

Malte innedører og malte "låvedører".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluket er under dusjbunnen. Begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med bunn og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Bad

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er fliser på vegg i dusjnisse og bak badekar.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

I dusjnissen er det rundstein på gulv.

Det ble målt opp til 5 mm fall på 1,4 meter.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Hjelpesluk under badekar.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene har malte plater og panel. Taket er malt.

Dusjnisse har fliser på vegg.

Gulvet er flislagt og det er sokkelfliser på vegger.

Elektriske varmekabler i gulv.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett synlig i sluk.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og

utslagsvask. Over vaskemaskin og tørketrommel er det lagt en benkeplate.

Det er montert opplegg til dusj på vegg i en nisje.

Nisjen har fliser på vegg.

Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Hybel:

Kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn. Laminert benkeplate og laminat på vegg over benk.

Komfyrvakt er montert.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Hovedleilighet:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp,

stekeovn og vannstoppsystem.

Fliser/plater montert på vegg ved benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast med rør-i-rør system.
Hovedstoppekran og fordelerskap er i bod/teknisk rom og på bad i hybel.
Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumper i krypkjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod/teknisk rom.
I hybelen er det montert en 200 liters varmtvannsbereder på badet.

Sikringsskap med 18 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i bod/teknisk rom.
Det er eget sikringsskap med 13 kurser og 32 amp hovedsikring i kjelleren.
Det er kun montert en strøm-måler.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig dreinsplast på grunnmuren.
Grunnmur av leca, utvendig delvis pusset.
Det er noen støttemurer på eiendommen.
Skrånende fjelltomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

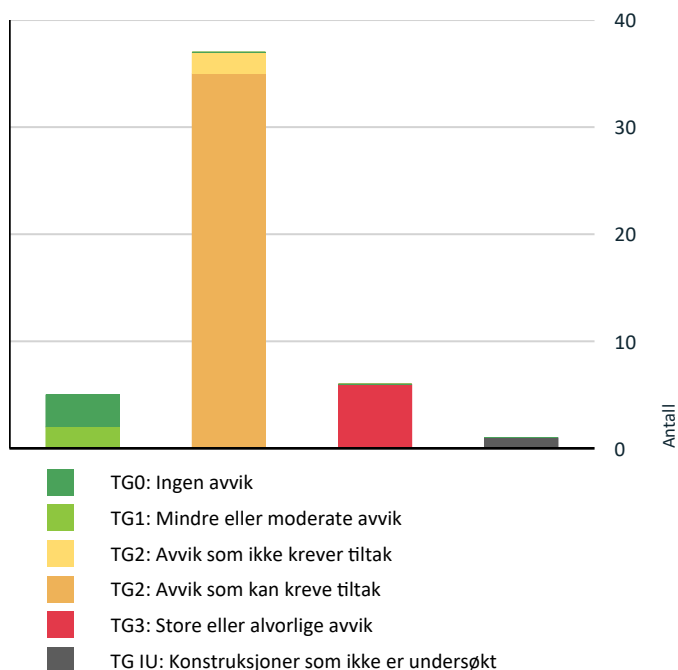
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger tegninger fra en byggetillatelse fra 2021. De fleste ansvarsrettene i byggesaken ble trukket i 2022. Byggetillatelsen gjaldt et påbygg av en etasje, samt et mindre tilbygg. Påbygget er ikke etablert, og tilbygget er ikke ferdigstilt.
- Det er innredet en separat boenhet i kjelleretasjen. Det er ikke intern forbindelse til etasjen. Leiligheten er ikke godkjent.

Garasje

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

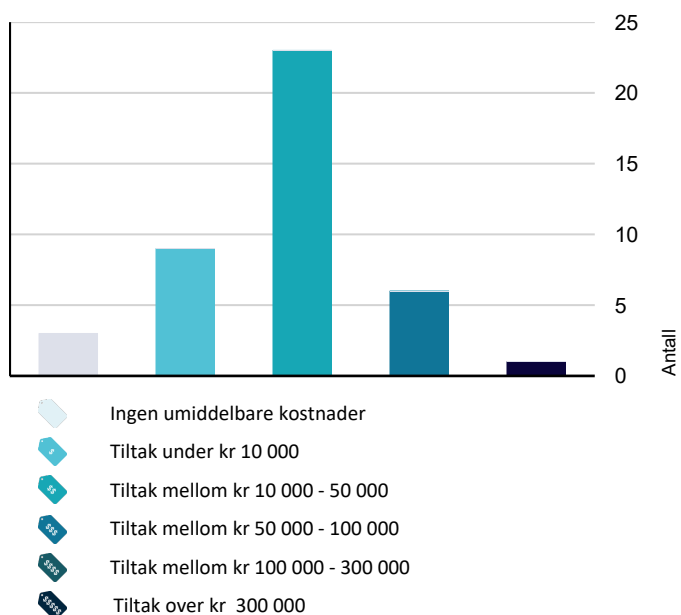
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2021	Ombygging	Innredet kjeller
2021	Modernisering	Pusset opp bolig innvendig



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Tak er tekket med betongtakstein. Tilbygg har papptekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe utglidning av takstein i gradrenner.

Manglende beslag og ferdigstilling av papp tekking på tilbygg (kjeller).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må beregnes ferdigstilling av takteking på tilbygg.

Det må beregnes omlegging av takteking og undertak, noe forhøyd risiko da loft ikke er tilgjengelig for inspeksjon av under tak og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og sink.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag mellom tilbygg og yttervegg. Det mangler beslag på vinduer og dører. Noe drypp lekkasjer i takrenner.
Mangler takrenner på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag og takrenner må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

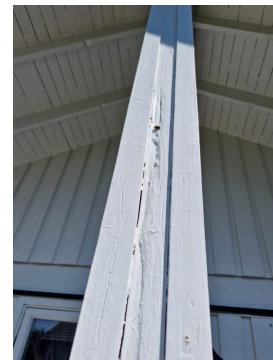
På tilbygget i kjelleren er det en del manglende ferdigstillelse. Det er noe manglende musesikring av panel.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes noe ferdigstillelse rundt tilbygg, utbedre råte i søyler til takutstikk og sprett råte i nedkant av kledning og vindskyer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takstoler fra byggeår. Tilbygget har flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke tilgang til loft på boligen. Synlig lufting i gesimskasser og ventil i gavl.

Det er ikke lufting av takkonstruksjonen på tilbygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

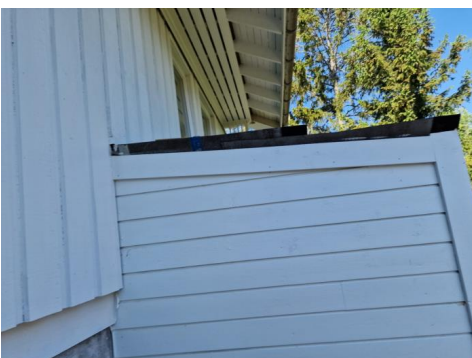
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres luke for inspeksjons muligheter til loft.

Lufting og undertak bør undersøkes nærmere.

Det er ingen lufting synlig i takkonstruksjon på tilbygg, det må etableres og tak må beregnes åpnet .

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer i trerammer. de fleste byttet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er svartsopp i mellom glass i vindu i kjeller.

Det er et forblendet vindu i boden åpent utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må tettes yttervegg i vindus åpning der vindu er fjernet.

Det må beregnes en del ferdigstilles rundt vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er montert kodelås på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

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

Inngangspartiet er flyttet. Den gamle inngangsdøren er fremdeles montert. Håndtaket på denne er fjernet.

Terrassedøren på kjøkken er fra byggeår. Den er slitt og har løst håndtak. Terrassedøren til hybelen i kjelleren har løst håndtak og tar i karm.

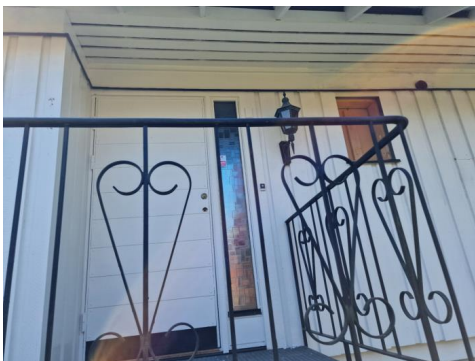
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Den gamle døren må beregnes fjernet.

Terrassedøren må skiftes. Ferdigstillelse rundt dører må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på terrasse i kjeller og på trapp til terrasse i første etasje.

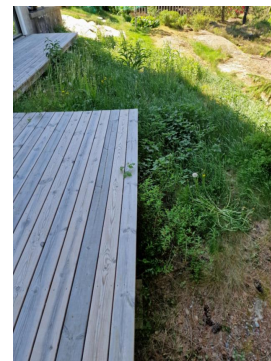
Noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Mdf-panel på tak og vegger i noen kjellerrom. I bod/teknisk rom er det åpent bindingsverk. I kjelleren er det varmekabler under laminat i stue/kjøkken, gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merkbar luft under laminatgulv og terskler. Knirk registrert. Noe merker på malte overflater. Noe svelling i laminat. I kjelleren er det synlige sparkelskjøter og ujevn maling. Noe trapping mellom rom. Overflater bærer preg av ufaglært arbeid. Det er noe manglende ferdigstillelse i hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-35 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe merkbare skjevheter, spesielt i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Gulv på grunn

Tilstandsrapport

I kjelleren er det støpt betong-gulv.
Det ble målt avvik på 5-10 mm, målt med laser over hele gulvet i stue/kjøkken og soverom.
Det er høydeforskjeller mellom rommene.

TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er en lecapipe fra byggeår i huset. Helbeslått over tak.
Ingen fyringskilder er montert. Feieluke tilgjengelig i kryprom.
Det er hentet inn rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2016. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er registrert en vedovn montert i stuen i første etasje. Før pipen tas i bruk må det tas et nytt tilsyn. Ny vedovn må monteres av kvalifisert personell og meldes inn til feier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er revet/fjernet mellom etasjeskillet mot krypkjeller og himling mot loft. Det er usikkert om pipen er intakt på loft og over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fjerning av pipe er søknadspliktig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Kjelleren er i leca, innvendig utforet. Det er montert en avfukter i stue/kjøkken.
Det ble hullborret fra det ene soverommet i vegg under terreng. Synlig blå drensapp inn mot grunnmur.
Det ble målt 12 vekt% fukt i bunnsvill. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp.
RH (relativ fuktighet) på 45% målt i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

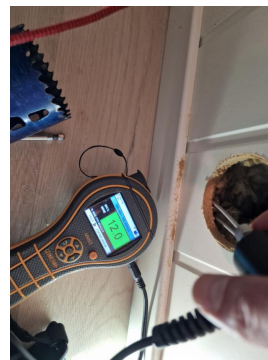
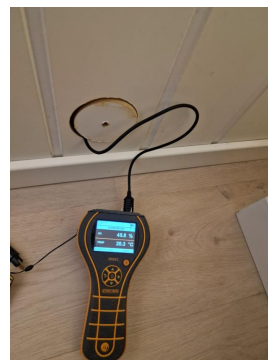
AKSEPTABELT - vektprosent i treverk 12 -15 % - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75 % - brukbare forhold for: Rust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres bedre ventilering av kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Det er tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrassen. Stubbloft med asfaltplater og impregnerte bord i skjøter. Fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Det er synlige tegn til fuktinndriv. Fukt på fjell og edderkopper.
Store åpninger i stubbloft rundt rør gjennomføringer med synlig isolasjon.
Fukt verdier vil variere med årstider og nedbørs mengder.

Høyt fuktinnhold i inneluft kan gi kondens på kalde overflater, eller kondens inne i konstruksjoner ved luftlekkasjer. Kritisk fukttilstand kan sikrest angis med enheten RF, men for trematerialer kan man også bruke absolutt fuktinnhold, fordi det som regel er klar sammenheng mellom RF og absolutt fuktinnhold i slike materialer.

FUKTTILSTAND

TØRT - vektprosent i treverk under 12% - RH (relativ luftfuktighet) under 60% - brukbare forhold for:

AKSEPTABELT - vektprosent i treverk 12 - 15% - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75% - brukbare forhold for: Rust.

FUKTIG - vektprosent i treverk 16 - 19% - RH (relativ luftfuktighet) 75 - 85% - brukbare forhold for: Mugg, stripet borebille.

MEGET FUKTIG - vektprosent i treverk 20 - 27% - RH (relativ luftfuktighet) 85 - 100% - brukbare forhold for: Råte mugg, stripet borebille, råteborebille.

VÅTT - vektprosent i treverk over 27% - RH (relativ luftfuktighet) over 100% - brukbare forhold for: All sopp og skadedyr, kondensering.

Kilde Anticimex AS

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tetting av stubbloft rundt rørgjennomføringer og løs isolasjon.
Bedre ventiler bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte innedører og malte "låvedører".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Leietaker informerer om at de har observert noe maur og skjeggkre på bad og i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maur og skjeggkre i bolighus anses som skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes tiltak mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er lav takhøyde i dusjnisen.

Sprekker i overgang vegg/tak og i overgang gulv/vegg.

Det er ujevne fuger og noen sprekte flis.

Konsekvens/tiltak

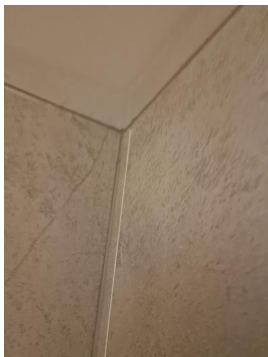
- Membran/tettesjikt må legges.

Tak i dusjnisen må fuktsikres.

Fuger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må etableres oppbrett ved dør på minimum 25mm over topp sluk. Vær oppmerksom ved bruk. 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 badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er under dusjbunnen. Begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Vannlåsen kan ikke løftes ut av sluket for rengjøring på grunn av dusj kar på gulv er limt til vegg og sitter fast.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

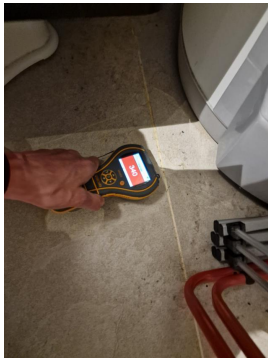
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må beregnes undersøkelser på høye fukt indikasjoner på vegg/gulv. Dusjkar må løsnes fra vegg slik at det blir til sluk og vannlås for rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med bunn og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på bunnen i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

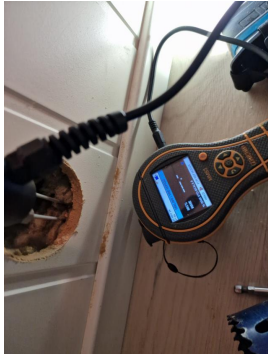
KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Det er fliser på vegg i dusjnische og bak badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv og vegg/tak.

Sprekker i overgangene mellom flis og tapet på vegg.

Det er ukjent om det er membran bak maling på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må legges membran på vegger og våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
I dusjnischen er det rundstein på gulv.
Det ble målt opp til 5 mm fall på 1,4 meter.

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 synlige vannansamlinger i dusjnischen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. 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 badet bygges med riktig fall til sluk.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Hjelpesluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er trolig ikke membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må etableres membran på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe treg avrenning i sluk i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sluk og vannlåser bør jevnlig rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

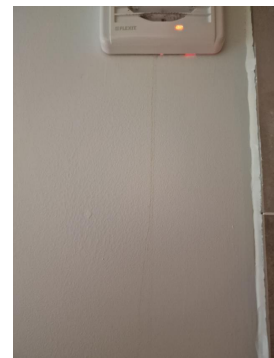
Røret i veggen har fall innover. Det er synlige rennemerker under viften. Sprekker i vegg og løs pappstrimmel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall på ventilasjonsrør må gå utover.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

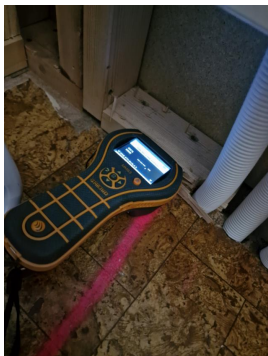


1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling i åpen vegg i bod og inn mot våtsonen på badet.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og panel. Taket er malt.
Dusjnise har fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

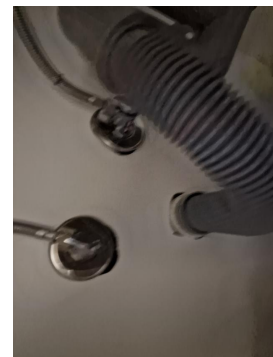
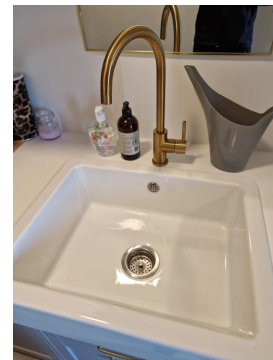
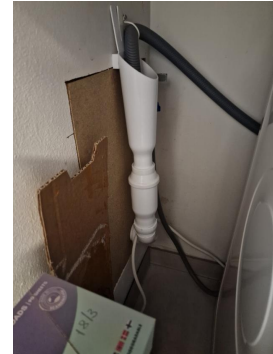
Det er ikke fukt bestandige materialer på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må beregnes fukt beskyttelse i våtsoner og en del ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt og det er sokkelfliser på vegger.
Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 ble målt 15 mm fall fra gulv ved dør og til sluk. Det er ikke terskel med oppbrett av membran ved dør.

Fall ved sluk er på 5 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres terskel med membran som ivaretar eventuelt lekkasjevann i rommet.

Vær oppmerksom ved bruk. 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 badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

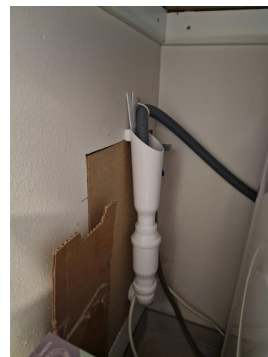
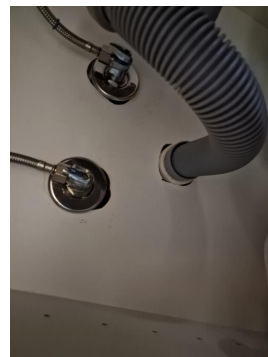
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det er ikke membran i dør åpninger.

Utette rørgjennomføring i benkeskap. Ubehandlede plater uten membran rundt opplegg til vaskemaskin. Det må beregne større oppgraderinger på vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Over vaskemaskin og tørketrommel er det lagt en benkeplate.

Det er montert opplegg til dusj på vegg i en nisje. Nisjen har fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende avslutninger bak vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstillelse må beregnes.

Det var begrenset tilgang til dusjnisen, da denne er i bruk som lager på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en direkte våtsone.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn. Laminert benkeplate og laminat på vegg over benk. Komfyrvakt er montert. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er kort avstand mellom koketopp og ventilator.

Noe sprekker i skjøt på benkeplaten.

Det er noe treg avrenning i kum. Bobling/klukking i rør. Noe motfall på avløpsrøret.

Heng og slitasje på fronter av rør.

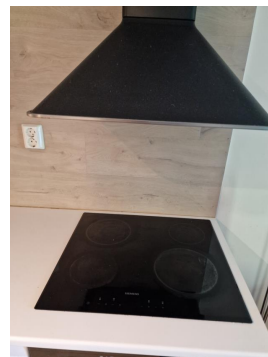
Det er ikke montert fuksikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Noe oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Fliser/plater montert på vegg ved benk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er trapping og sprekker i skjøter på benkeplaten.

Kjøleskapet er tilkoblet vann. Det er ikke montert reduksjonsventil.

Leietaker informerer om at det er en lekkasje under kranen på grovkjøkkenet. Dette utløser vannstoppen.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Reduksjonsventil bør monteres.

Lekkasje bør utbedres.

Kjøkkenet bærer preg ufaglært montering og noe manglende avslutninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast med rør-i-rør system.

Hovedstoppekran og fordelerskap er i bod/teknisk rom og på bad i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mindre lekkasje rundt servantkran på grovkjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes gjennomgang av rørlegger og lekkasje må utbedres. Lekkasjesikring på tekniskrom/bod med utett gulv må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

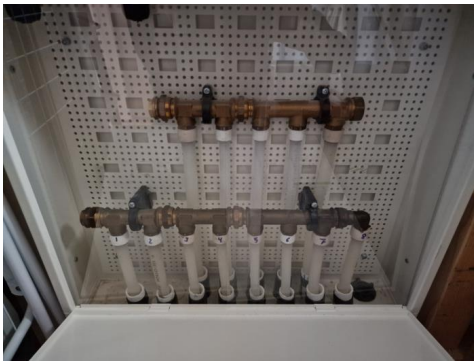


Benkeskap grovkjøkkenet

Tilstandsrapport



Bod teknisk rom



Bod teknisk rom



Kjeller bad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumper i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Det er to avløpspumper synlig i krypkjeller, stående på bakken inn mot bad i kjellerleilighet,

Det er en løs kabel synlig inn på bad fra pumper. Usikkert på hva dette er, trolig alarm til pumper.

Noe støy kan høres inn på bad.

Det ble registrert noe treg avrenning i noen servanter.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det må beregnes service på pumper. Rør/kabler må festes og frostsikres. Anbefaler gjennomgang av rørlegger av VVS anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i bod/teknisk rom.

I hybelen er det montert en 200 liters varmtvannsbereider på badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gulvet i teknisk rom er ikke fuktbestandig. Lekkasjevann kan trekke inn i gulvet før det når sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gulv må fuksikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 18 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i bod/teknisk rom.

Det er eget sikringsskap med 13 kurser og 32 amp hovedsikring i kjelleren.

Det er kun montert en strøm-måler.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 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.

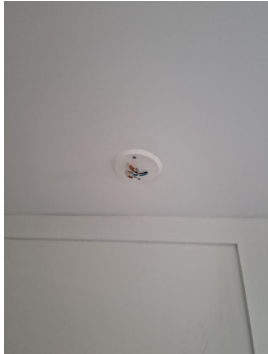
For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er løse kabler i himling på det ene soverommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Det er noe synlig drenerplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er synlig fuktopptrekk langs grunnmur i kjeller.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca, utvendig delvis pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På tilbygget er det noen synlig isopor. Dette er brannfarlig og må pusses inn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Forstøttningsmurer

Det er noen støttemurer på eiendommen.

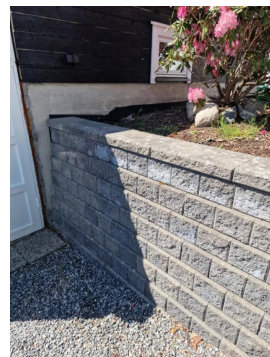
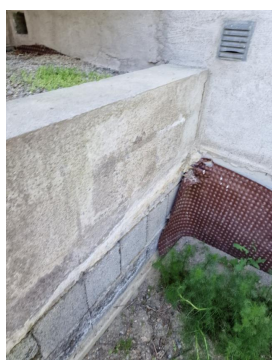
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenghorhold

Skrånende fjelltomt.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall inn mot hybel i krypkjelleren.

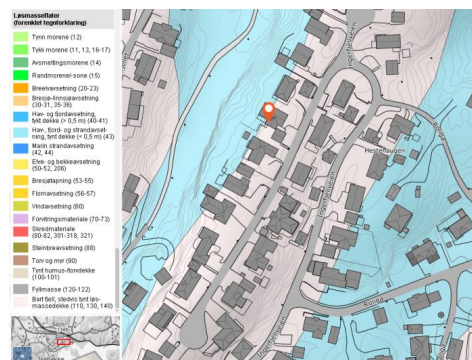
Eiendommen ligger delvis i et område markert med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke i kartportalen til NVE og NGU.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Leietaker informerer om at det høsten 2023 var tilbakeslag i krypkjelleren. Det ble gjennomført slamsuging og rengjøring. Tilbakeslaget skjedde pga en rot som hadde vokst inn i et rør.

Tilstandsrapport

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.

Det må beregnes utbedringer/bytte av avløps ledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

I følge godkjente tegninger

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Dobbel garasje med støpt plate, ringmur av leca og delvis isolert bindingsverk og delvis leca. Undertak av sutakplater. Yttertak tekket med stålplater. To stålportar med elektrisk portåpner montert. Det er tilgang til loft via utvendig luke.

Det er store fuktmerker på vegger og himling.
Noen sprekkdannelser på gulv.
Garasjen er ikke ventilert.
Svartsopp synlig i undertak.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 290 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51	24		51
1. Etasje	117			117	48		117
Loft							
SUM	168				72		168
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Bad , Soverom 2	Kryperom	
1. Etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken/stue, Vaskerom , Bod 1, Bod 2, Kontor		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Terrasser og plattinger er med som TBA.

Kjeller leilighet er medregnet som BRA-i da den fremstår som en egen boenhet. (Leiligheten er ikke godkjent).

Arealer er oppmålt med Matterport PRO3 LIDAR 3D kamera/scanner samt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra en byggetillatelse fra 2021. De fleste ansvarsrettene i byggesaken ble trukket i 2022.

Byggetillatelsen gjaldt et påbygg av en etasje, samt et mindre tilbygg. Påbygget er ikke etablert, og tilbygget er ikke ferdigstilt.

Det er innredet en separat boenhet i kjelleretasjen. Det er ikke intern forbindelse til etasjen. Leiligheten er ikke godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten i kjelleren er etablert som en selvstendig boenhet. Det er ukjent om krav til brannskille mot hovedleiligheten er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		43		43			43
SUM		43					43
SUM BRA	43						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	7
Garasje	0	43

Kommentar

Enebolig

To boder i første etasje er med regnet som S-rom
Kjeller er innredet som en egen boenhet og med regnet som P-rom (Kjellerleiligheten er ikke godkjent).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	5	115		0	1057.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ingerfjellveien 75

Hjemmelshaver

Croker Lachlan John, Croker Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindevei på Isebakke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan G-104, Isebakke-Fange. Regulert til bolig.
Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.
Eiendommen ligger innenfor Strandsonen - Oslofjorden.

Om tomten

Skrånende tomt med synlig fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	03.06.2024		Gjennomgått	0	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 tilleggsendersøkelser 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/FT1680>

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