

Tilstandsrapport

📍 Kronprins Olavs veg 42, 2819 GJØVIK

📖 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 351

Areal (BRA): Enebolig 216 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 20715-1194

Referansenummer: BU5708

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud



Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

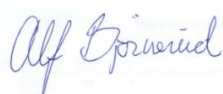
Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig



Alf Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
alf@takstcon.no
918 20 930



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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beliggenhet:

Eiendommen har god beliggenhet innen etablert boligområde, nær Gjøvik sentrum. Mjøsutsikt. Kort veg til skoler, sykehuset, Fastland, sentrum, m.m.

Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipen. Trevinduer og dører med 2-lags isolerglass.

Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 167 m² over 2 plan og kjeller. Veranda mot sør og øst. Car-port med 1 biloppstillingsplass.

Standard:

Tidligere tomannsbolig fra 1955. Ombygget til enebolig, og tilbygget i 1978. Tilbygget carport og bod i 1991. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Adkomst til loft fra luke.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

Veranda mot sør øst Fundamentert med betongsøyler og blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Det er oppsatt gjerde rundt eiendommen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Baderomsplater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller. Blindkjeller, eller støpt gulv på grunn i tilbygget inngang og bod. Åpen krypekjeller mot sør under tilbygget stue og bad.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Vedovner.

Rom i kjeller: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Tilbygget stue og bad har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygget inngang har støpt plate på grunn/blindkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

Bad i kjeller:

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad i 1. etasje:

Våtrom er fra ca 2003. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, fliser og panel på vegger. Servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og panel i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Vanninntak med varmekabel. Vann og avløp til vaskemaskin er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmepumpe fra 2020 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca 1970 er plassert i bod i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Murt grunnmur, utført med murte blokker.
Grunnmur i betong.

Forstøtningsmur ved utvendig trapp via car-port til kjeller.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel. Utvendige vannledninger er fra 2002. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
loftetasje	74	74	0	
1. Etasje	89	84	5	
Kjeller	53	9	44	
Sum	216	167	49	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

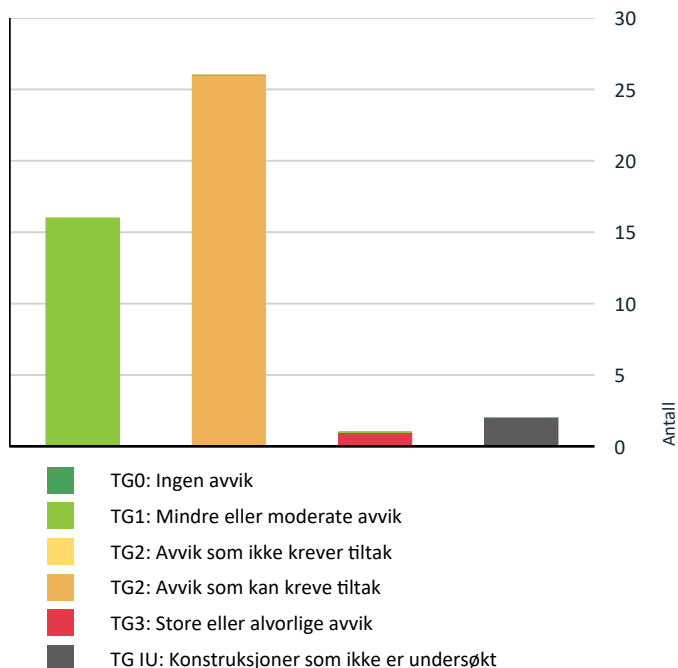
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredning av kjeller er ikke ihht opprinnelige tegninger. Rom i kjeller er ikke omsøkt bruksendret. Det er endret oppdeling/bruk av rom av rom i begge etasjer. Bygget var opprinnelig en tomannsbolig med kjøkken i begge etasjer.

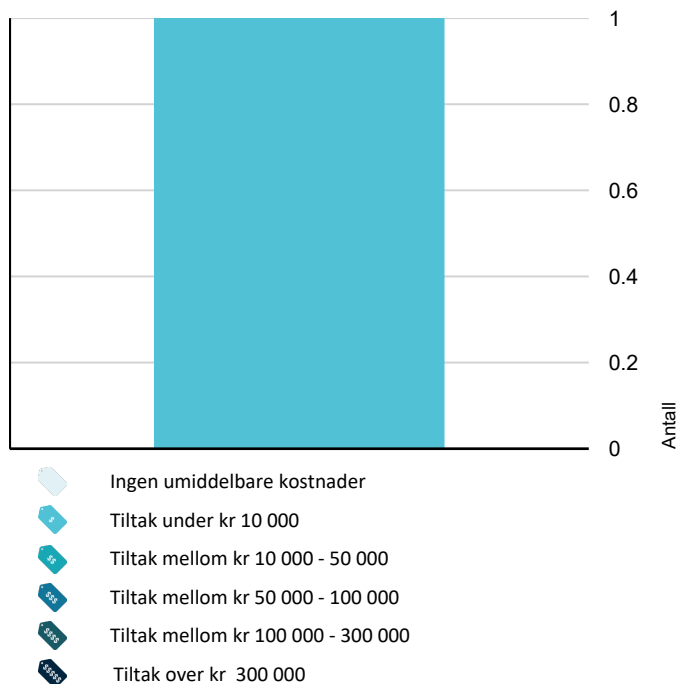
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Undertak er utett ved gjennomføring til pipe, dette er et avvik som bør utbedres.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Blemmer i maling. Dette kan være forårsaket av at boligen tidligere er overflatebehandlet med linoljemaling. Svertesopp registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer fra 1972 og byggeår bærer preg av slitasje. Vinduer med isolerglass fra 2014 og 2018 får tilstandsgrad 1.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Skjevheter er registrert. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 45 mm.

Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Overgang mellom trebjelkelag og støpt plate er utsatt for fukt/kondens problematikk og er å betrakte som en risikokonstruksjon, dvs. en konstruksjon som erfaring har en høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å inspisere, men det gjør oppmerksom på risikoen.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Påvist fuktskjolder i betonggulv.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i rom på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på sotluke.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse. Det er registrert noe "kjellerlukt" og kjelleren bør ventileres bedre.

! Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som luftig på befaringsdagen. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Blindrom under tilbygget inngang er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Trapp til kjeller er bratt og har lav høyde til etasjeskiller.

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

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

Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig. Halvparten av forventet brukstid på gulvet er oppnådd. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås. Fall er ikke tilfredsstillende.

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

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

Membran har oppnådd forventet brukstid, vannsøl på vegg/gulv frarådes. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Eldre våtrom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruk, kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende levetid. Nyere våtrom er konstruert for å tåle høyere bruksintensitet, sammenlignet med eldre våtrom.

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

Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning, fuge mellom plate og aluminiumslist er ikke brukt.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i fliser er registrert - (hulrom under fliser).

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke synlig forhøyningsring i sluk, usikkert om membran er ført ned bak klemring. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

Våtrommet er etablert i eldre kjeller, det er eksisterende murvegg på 4 sider. Det kan antas at det er fuktopptrekk i gulv/vegg i denne konstruksjonen. Det er ikke mulig å foreta fuktsøk med hulltaking i denne konstruksjonen.

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

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

Komfyrvakt anbefales etablert. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

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

Det er avvik:

Det er ikke spalte som synliggjør evt. lekkasjevann fra innebygget systerne og heller ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget systerne har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann. Tilluft mangler under dør.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Det er kobberrør med skrukoblinger i flere skjøter.

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

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.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

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

Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Halvparten av forventet brukstid eller mere på drenering er oppnådd. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilerings.

Utvendige avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.

Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Malingsflass på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Påvist fuktskjolder. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende. Eldre betong har redusert kvalitet. Skjevheter er registrert.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst ved forrige salg. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med betongtakstein.



Mose og beplantning anbefales fjernet på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Undertak er utett ved gjennomføring til pipe, dette er et avvik som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre taktekking. Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking.

Nedløp og beslag

! TG 1

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Utvendig kledning er oppgradert med blåseisolering, og vegg mot sør er etterisolert og ny kledning, samt vinduer i 2019.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Blemmer i maling. Dette kan være forårsaket av at boligen tidligere er overflatebehandlet med linoljemaling. Svertesopp registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes. Deler av kledning anbefales utskiftet.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Adkomst til loft fra luke.

Tilstandsrapport



Fuktmerker og råteskade rundt pipe. Anbefaler videre undersøkelse av beslag/pipe/undertak.



Isolert med sagflis fra byggeår og tilleggsisolert på deler av arealet.



Lufting for avløp er ufagmessig koblet til luftelyre. Anbefaler kontroll av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2018, 2014 og 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer fra 1972 og byggeår bærer preg av slitasje. Vinduer med isolerglass fra 2014 og 2018 får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes på eldre vinduer.

Dører

TG 1

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

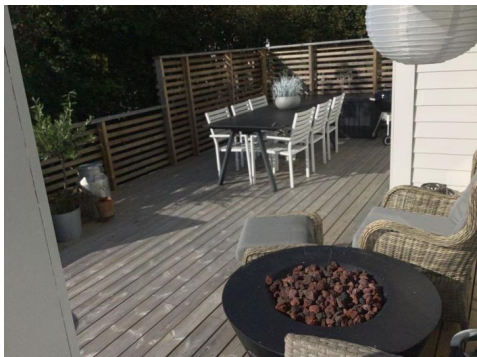
TG 2

Veranda mot sør øst Fundamentert med betongsøyler og blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.



Murt understøttelse for veranda er murt på terreng. Det mangler markisolering utenfor murvegg på begge sider.

Tilstandsrapport



Veranda mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Skjevheter er registrert. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 45 mm.

Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Konstruksjonen må frostsikres. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Andre utvendige forhold



Det er oppsatt gjerde rundt eiendommen.

Det kan forventes vedlikehold av denne, da beplantning går inntil på begge sider. Tilstandsgrad er ikke vurdert.



INNENDIG

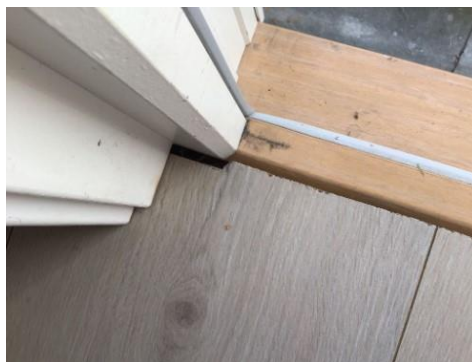
Overflater



Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Baderomsplater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Betonggulv.



Mangler overgangslist/fuge mellom gulv og balkongdør.



Laminatgulv er ikke lagt inn i skyvedørgarderobe.

Etasjeskille/gulv mot grunn



Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller. Blindkjeller, eller støpt gulv på grunn i tilbygget inngang og bod. Åpen krypekjeller mot sør under tilbygget stue og bad.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken. 1. etasje. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på loftetasjen.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Overgang mellom trebjelkelag og støpt plate er utsatt for fukt/kondens problematikk og er å betrakte som en risikokonstruksjon, dvs. en konstruksjon som erfaring har en høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å inspisere, men det gjør oppmerksom på risikoen.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Påvist fuktskjolder i betonggulv.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Radon

! TG 2

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.

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Vedovn.



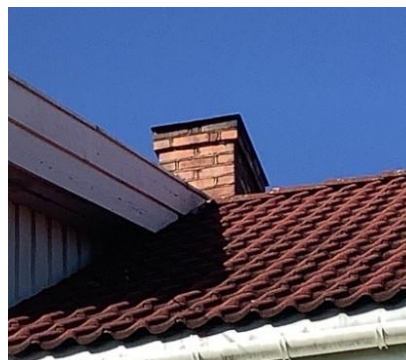
Vedovn på loftrom.



Peis i stue.



Vedovn på kjøkken.



Pipen skal være minst 80 cm over mønet. pipen er kortere. Vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i rom på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Eiers opplysning: Det er ikke opplyst om anmerkninger fra feiervesenet på pipe og ildsted.

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse. det er registrert noe "kjellerlukt" og kjelleren bør ventileres bedre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak. Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges. Se tiltak under drenering.

Krypkjeller

TG 2

Tilbygget stue og bad har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygg er opplagt på stålbjelker på betongfundament. Senere murt oppunder stålbjelker.



Krypekjeller under bad og tilbygget stue.



Krypekjeller sett fra under veranda mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som luftig på befaringsdagen. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Blindrom under tilbygget inngang er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

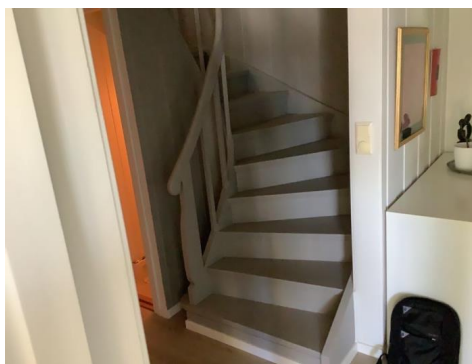
Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordampning fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overvann renner av.

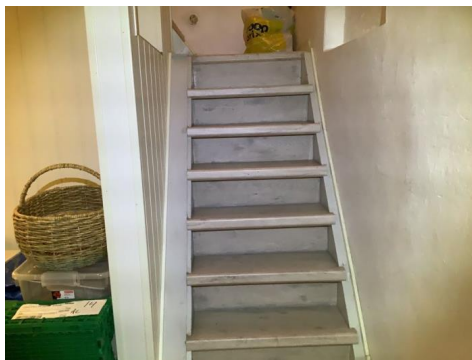
Innvendige trapper

TG 2

Trapper av treverk mellom etasjene.



Trapp mellom 1. etasje og loftetasje.



Trapp til kjeller er bratt og har lav høyde til etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Trapp til kjeller er bratt og har lav høyde til etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

! TG 1

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører.

Håndtak og låskasse trenger vedlikehold på eldre dører.



Andre innvendige forhold

! TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på bad og vindfang.



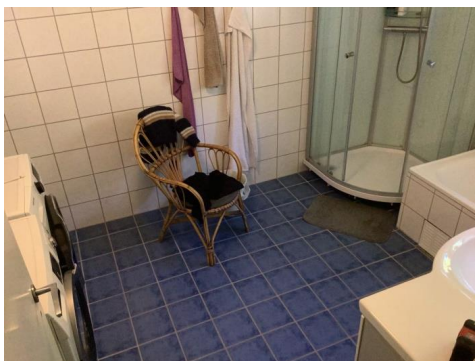
Yttervegg under innbygget badekar er ikke flislagt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er fra ca 2003 i flg forrige salgsoppgave. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.



Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.



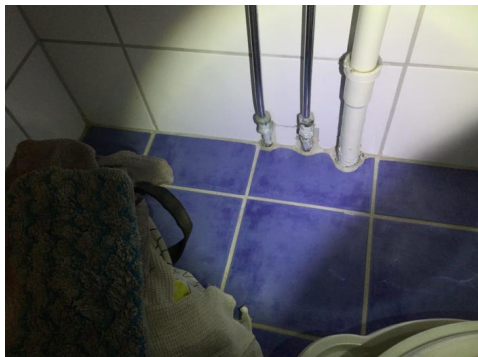
Fall på gulv er 5 mm.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger. Panel i himling.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer i gulv uten bruk av rørmansjetter.



Usikkert om membran er ført opp i terskel over flis.

Vurdering av avvik:

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

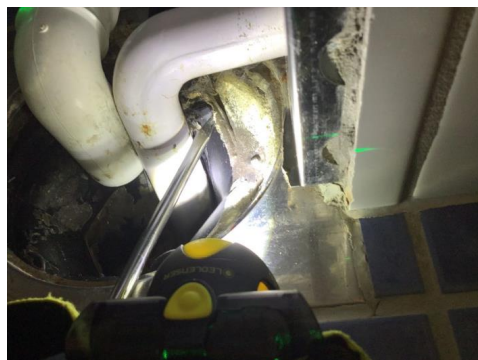
Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig. Halvparten av forventet brukstid på gulvet er oppnådd. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås. Fall er ikke tilfredsstillende.

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 våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Det er synlig membran i sluk. Ukjent type og utførelse. Avløp fra badekar og dusjkabinett direkte i sluk. Dette fordrer hyppig rengjøring og vedlikehold av sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membran har oppnådd forventet brukstid, vannsøl på vegg/gulv frarådes. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Eldre våtrom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruk, kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende levetid. Nyere våtrom er konstruert for å tåle høyere bruksintensitet, sammenlignet med eldre våtrom.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



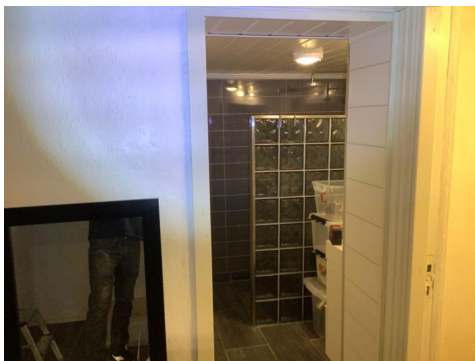
Misfarging og "bom" i fliser og fug.

KJELLER > BAD

Generell

Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Ingen dokumentasjon for utført arbeid med flis og membran. Det er fremvist faktura på rørleggerarbeid og deler ifbm etablering av badet.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



Baderom uten dør.

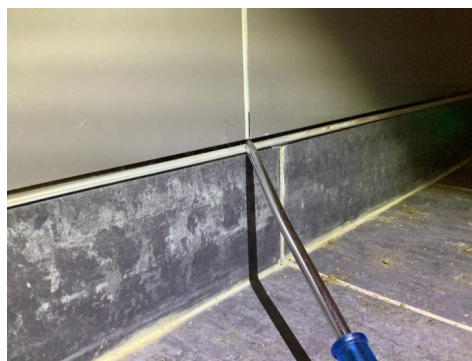
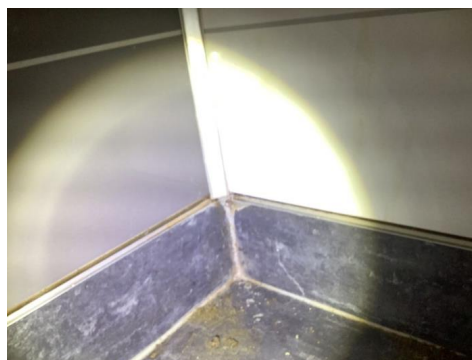


Lav takhøyde over dusj.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning, fuge mellom plate og aluminiumslist er ikke brukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Skader/følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse.

Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Tilstandsrapport

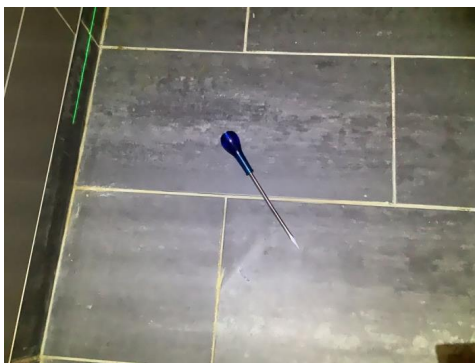
Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.



Det er målt 25 mm fall på gulv fra flis ved dør til topp slukrist.



Det er "bom" Hullrom under flere gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom i fliser er registrert - (hulrom under fliser).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er tilrådelig å gjøre utbedring av løse fliser/ fliser med bom. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke synlig forhøyningsring i sluk, usikkert om membran er ført ned bak klemring. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

Våtrommet er etablert i eldre kjeller, det er eksisterende murvegg på 4 sider. Det kan antas at det er fuktopptrekk i gulv/vegg i denne konstruksjonen. Det er ikke mulig å foreta fuktsøk med hulltaking i denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved hullrom under flis er det ofte fuktopptrekk fra betong som er årsak, det kan også være fukt under membran ved utett gjennomføring i sluk. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har 4 murvegger mot våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøll/frys,

Tilstandsrapport



Bilde av innredning.



Innredningen har bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Komfyrvakt anbefales etablert. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom med fliser på gulv, fliser og panel på vegger. Servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke spalte som synliggjør evt. lekkasjevann fra innebygget sistene og heller ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sistene har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann. Tilluft mangler under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk. Mulighet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann i innebygd sistene må etableres for å lukke avviket.

LOFTETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og panel i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.



Det anbefales etablert lufting i terskel på dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Vanninntak med varmekabel.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Det er kobberrør med skrukoblinger i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

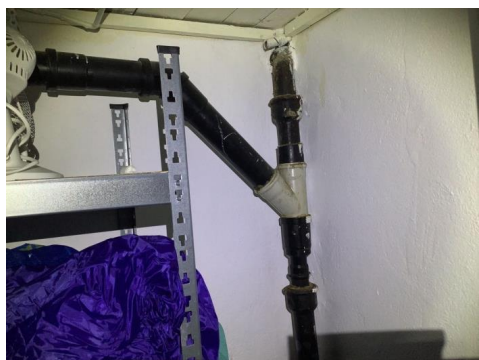
- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

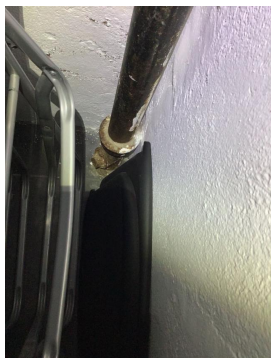
Avløpsrør

! TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Mye av hovedavløpsrør er skjult under trapp. Ikke tilgang.



Avløpsrør av plast og eldre avløpsrør av støpejern.



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.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. Lufting over tak anbefales reparert. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. (Se takkonstruksjon)

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Vann og avløp til vaskemaskin er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje

Varmesentral

! TG 1

Varmepumpe fra 2020 er plassert i stue.



Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca 1970 er plassert i bod i kjeller.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk anlegg



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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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 oppdatert? (årstall)
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider utført for dagens eier er opplyst utført av el. installatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er montert to kurser ekstra i fbm etablering av el-bil lader i car-port.
Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på dette.

Det er fremvist ansvareklæring for annet el-arbeid innendørs fra hhv 2018 og 2009.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

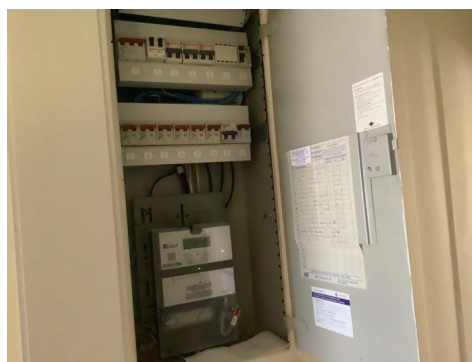
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.



Branntekniske forhold



- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmettet for drift, med batteri som reservestrømkilde. Dette gir den konsekvens at det gis TG3 der røykvarslere ikke er tilkoblet strømmettet, det er likevel ikke et krav i boliger oppført etter tidligere Tekniske forskrifter om å oppgradere røykvarslere med tilkobling til strømmettet for å tilfredsstille boligens branntekniske forhold.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Drenering

TG 2

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Registrert svart masse utvendig på grunnmur som sannsynligvis er gudrong. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder rundt tilbygg. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Halvparten av forventet brukstid eller mere på drenering er oppnådd. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det anbefales etablert flere ventiler i kjellervegg.

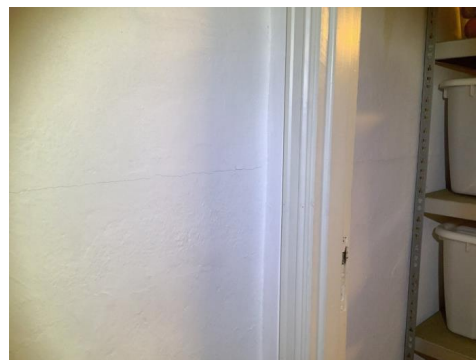
Grunnmur og fundamenter

TG 2

Murt grunnmur, utført med murte blokker. Grunnmur i betong. Tilbygget bad og stue er bygget på betongfundament og ståldragere.



Fuktutslag.



Horisontalriss i mur mot gata/inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

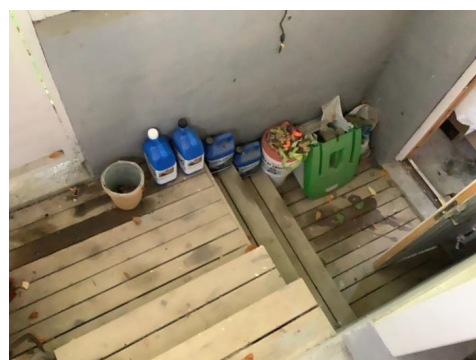
Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Malingsflass på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Påvist fukskjolder. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur ved utvendig trapp via car-port til kjeller.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende. Eldre betong har redusert kvalitet. Skjevheter er registrert.

Rekkverk/sikring må monteres.

Terrengforhold

! TG 2

Skrånende tomt.



Det er flatt/fall fra veg og mot mur fundament. Anbefaler terrengjustering. Det er ikke anbefalt å legge drenering fra taknedløp ned i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel. Utvendige vannledninger er fra 2002. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
loftetasje	74	74	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom , Gang	
1. Etasje	89	84	5	Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Vindfang , Entré	Bod
Kjeller	53	9	44	Gang , Bad	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	216	167	49		

Kommentar

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 232 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 240 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 193 og 200 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Utvendig inntilliggende bod/car-port med kjellernedgang er ikke medtatt i det oppmålte arealet. Innredning av kjeller er ikke byggesøkt.

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning av kjeller er ikke ihht opprinnelige tegninger. Rom i kjeller er ikke omsøkt bruksendret. Det er endret oppdeling/bruk av rom av rom i begge etasjer. Bygget var opprinnelig en tomannsbolig med kjøkken i begge etasjer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2023	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	351		0	800.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kronprins Olavs veg 42

Hjemmelshaver

Hagen Sigmund, Frydenlund Siv

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Reguleringsplanarbeid igangsatt. Stensjordnet.

Om tomten

Eiet tomt på 800,6 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Tomtegrensen er markert som usikker i kommune kart. Oppmåling anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommune kart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	13.09.2023	Far til rekvirent ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	14.09.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	26.06.1991	Godkjente tegninger av tilbygget bod og carport.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	29.10.2018	Alfa Installasjon as. Ny installasjon på stue, soverom i 2. etasje.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	08.05.1978	Gjelder tilbygget del mot sør.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	28.05.1955	Gjelder opprinnelig bygning før tilbygg.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	10.10.1979	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	15.09.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	25.10.1990	Godkjente tegninger av garasje ved siden av car-port. dette tilbygget er ikke utført på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	21.12.2009	Mjøselektro as. Opplegg av 2 strømskinner i gang. Lampe i stue. Kontroll av el-anlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	26.04.2021	Bakke el installasjon as.Montering av antrasitt Easee billader. Oplæg til nytt bad samt utvidelse og inst av kontor	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/BU5708>

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