

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamleveien 98 , 1642 SALTNES



RÅDE kommune



gnr. 92, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 10021-1828

Referansenummer: DL2109

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med krypkjeller og en etasje oppført i 1976.

Utvendig adkomst fra støpt trapp til entre, utgang fra stue til veranda (overbygd) med nedgang til terreng. Utgang fra et soverom til veranda og fra vaskerom til terreng.

Utvendig adkomst med dør til krypkjeller. Mot nord er det oppført enkel bod med takoverbygg inn mot boligen.

Fra bod i 1. etasje er det nedfellbar stige for adkomst til loft.

Boligen har mange bygningsdeler som er fra byggeår som fasader, vinduer, dører, takteking, teknisk anlegg m.m. Men eier har påkostet ny kjøkkeninnredning og pusset opp overflater i vaskerom i 2025. Deler av overflater på gulv er nyere og overflater generelt er pusset opp. Baderom er i 2006 påkostet nye overflater med fliser.

Boligen har behov for påkostninger/oppgraderinger, les alle bygningsdeler i denne rapport nøye.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast. Beslag pipe, luftehatter og gradrenner i metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen over veranda har sperrekonstruksjon og enkle plater i plast.
Takkonstruksjonen over bod har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Veranda utenfor soverom med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.
Veranda utenfor stue med støpt gulv og rekkverk i trekonstruksjoner

Støpt trapp ved ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppe og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, åpen peis og olje kamin.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv bestående av plater i Eternitt og trebord under bjelker.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 på bakgrunn av at det er opplyst utført arbeider i 2006.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier beskriver omfang i sin egenerklæring.

Det er opplyst ved befaring at baderom ble revet ned og bygd opp på nytt 2006. Røranlegg for vann og avløp ble i denne forbindelse ikke byttet. Varmekabler i gulv er opplyst ikke byttet og er fra byggeår 1976.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstiller ikke rommet forskriften gjelder dette punktet.

Veggene har fliser (2006). Taket har himlingsplater (1976).

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra byggeår.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har tekniske installasjoner fra byggeår men er pusset opp med nye overflater gulv og vegg.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar i plast.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatiske sikringer på et soverom (tidligere bod).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eventuell dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Rundt boligen har opparbeidet terreng og fjell inn mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Innmurt oljetank i krypkjeller. Dagtank koplet ut, oven er ikke bygd om.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Boligen har ikke Radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon for målinger. Område er betegnet som "Usikkert" på kart fra NGU.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger foreligger datert 13.10.1975.

Det ikke er søkt om å bygge utvendig bod med takoverbygg. Innvendig areal (mat/klær) er omdisponert fra tilleggsdel til hoveddel (soverom m/sikringsskap).

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Garasje

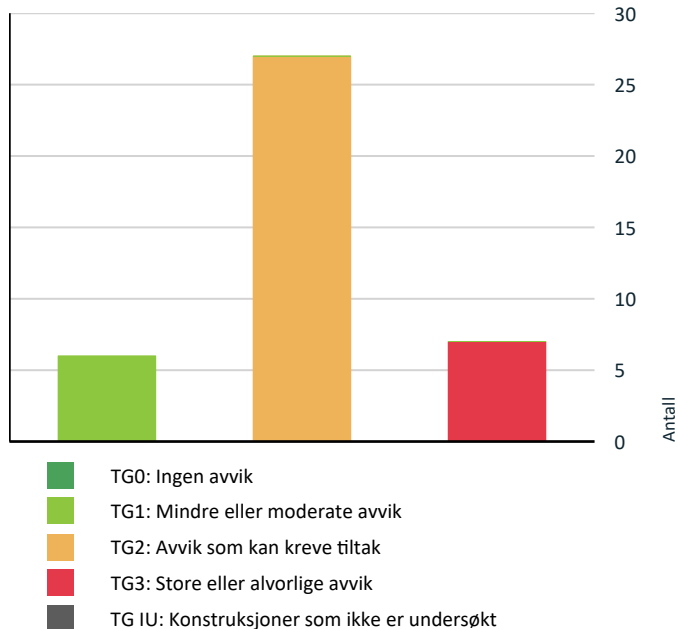
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger foreligger datert 09.02.1977, Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m2, ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca 33 m2. Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m2 BRA, noe som er ca 7 m2 BRA mer en godkjente tegninger viser.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

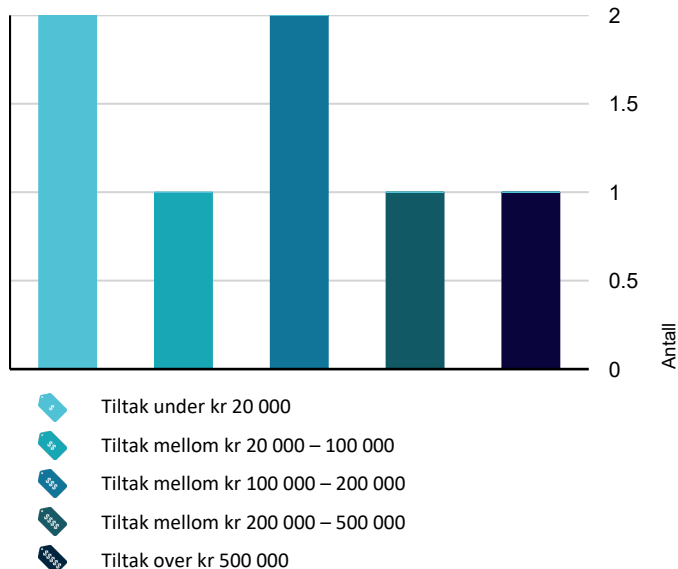
Sammendrag av boligens tilstand

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

Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lav høyde mot nord/øst. Loft mangler gangbaner på loft, deler av loft mot syd og vest er ikke befaring på bakgrunn av HMS rutiner i bedriften. Ytterligere undersøkelser av disse konstruksjonene anbefales.

Det er ikke utført kontroll av dukkestue ved garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-utv. bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tak over terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1976

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for påkostninger.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg utvendig bod og takoverbygg motnord (ukjent alder).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det var på befaringsdagen ikke mulig å løfte taksten, takstein satt fast i hverandre.
Noe råteskader vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekking har høy alder og passert forventet levetid, utskiftning av takteking bør utføres. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Råteskader på vindskier må utbedres/skiftes. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skade som gir fare for følgeskader på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Beslag pipe, luftehatter og gradrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag pipe er ikke fagmessig utført og har utettheter, synlig lekkasje ved pipe fra loft.

Takrenner har høy alder og må renses.

I gradrenne er det rustangrep på beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres nytt beslag ved pipe, beslag montert er åpent inn til synlig Lecaelement fra siden. Konsekvens av manglende tiltak er lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Takrenner og nedløp har passert forventet brukstid og anbefales byttet sammen med takteking. Takrenner må renses jevnlig slik at de opprettholder sin funksjon. Manglende tiltak gir fare for lekkasjer på renner med fare for fuktskader på nærliggende konstruksjoner.

Gradrenner har rustangrep og fare for lekkasje på grunn av utettheter, renner bør byttes sammen med ny takteking. Manglende tiltak gir fare for lekkasje med følgeskader inn i boligen.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, og liggende

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Hele sydvegg og stor del av østvegg har slitasje/sprekker og råteskadet panel.

Konstruksjonen er oppført uten luftesjikt bak underligger.

Deler av fasaden har liten avstand til terreng.

Trepanel ved dør til krypkjeller er uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet trepanel fasade syd og øst må byttes i sin helhet. I forbindelse med arbeidet anbefales montering av ekstra isolering. Manglende tiltak vil bety at skadene utvikles videre som gir risiko for følgeskader på andre bygningsdeler. Det er ikke ved befaring avdekket følgeskader på bygningsdeler som ligger innenfor trepanel med det kan ikke utelukkes at dette kan avdekkes når fasaden rives.

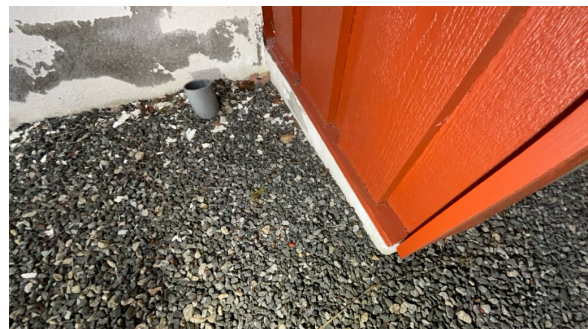
Fasaden har ikke lufting bak underligger, dette anbefales etablert. Konsekvens for manglende tiltak er fare for kondensering inne i konstruksjonen som vil føre til fukt/råteskader.

Det må etableres avstand mellom terreng og trekonstruksjoner min. 30 cm. Manglende tiltak gir fare for fukt/råteskader.

Trepanel ved dør til krypkjeller må bygges om slik at vann på fasaden renner av og med dryppnese. Manglende tiltak gir risiko for fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningsdelen gjelder loft hovedhus.

Loft mangler gangbaner på loft, deler av loft mot syd og vest er ikke befaring på bakgrunn av HMS rutiner i bedriften. Ytterligere undersøkelser av disse konstruksjonene anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflatene.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er manglende lufting langs yttervegger opp på loft.

Lekkasje ved pipe.

Det er ved befaring observert mye muselort på gulv ved trapp opp til loft.

Konsekvens/tiltak

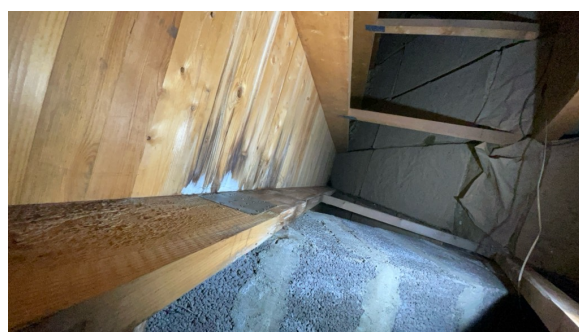
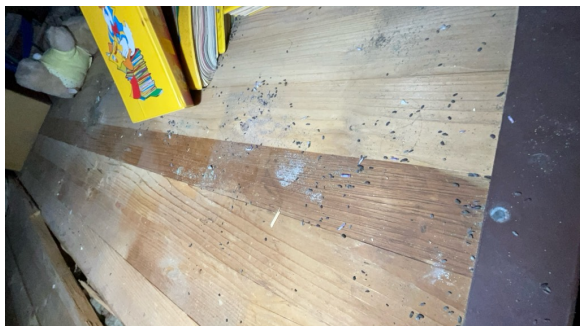
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufting må utbedres slik at det er min 5 cm lufting mellom isolering og undertak. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensskader med fukt/råte.

Lekkasje ved pipe må utbedres med utvendige tiltak, utvendige arbeider vil avdekke om det er behov for utskifting av deler av konstruksjonen ved pipe.

Aktivitet av mus på loft som er observert kan tyde på at det har vært/er aktivitet av mus/skadedyr i konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke på befaring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft-utv. bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Synlig fukt i undertak og sperrer mulig skader med behov for utskifting/utbedring av sperre.

Fra loft ser det ut som lekter er spikret rett på uten sløyfer, avstand mellom spiker på tvers av sperrer tilsvarer avstand mellom lekter. Fall på taksten er lavere en anbefalt.

Overgang mellom taktekking over bod og yttervegg bolig er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Utvendig taktekking må fjernes slik at konstruksjonen kan kontrolleres. Skader på undertak og sperrer utbedres. Ny taktekking med papptekking monteres med tett overgang mot yttervegg hovedhus. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader på konstruksjoner og fare for skade på veggkonstruksjon i overgang mellom tak og yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Tak over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og enkle plater i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er underdimensjonert.

I henhold til Sintef Byggforsk sine beregninger vil sperrer med takfall 0-30 grader, med snølast 2,5 kn/m², bjelker cc 60 cm og dimensjon 48mm*148mm (laveste dimensjonering) kunne gi en maks lysåpning på 2.5 meter.

Lysåpning på montert konstruksjonen som er oppført er 3,75 meter og dimensjonen er 48mm*125mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at konstruksjonen rives og bygges opp på nytt. Konsekvens av manglende tiltak vil være risiko for kollaps ved belastning av snø som kan resultere i personskader/dør. Forebyggende tiltak vil kunne være fjerning av snø fra tak



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass.

Enkelte glass byttet siden byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Soverom i midten er tregt i karm (glass 1980) tidligere bod 1981
Stuevindu er utbedret med ikke fagmessig utførelse med glasslist i tre inn mot glass.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer har høy alder og passert forventet brukstid, utskifting bør vurderes.

Vindu i stue bør byttes.

Det er behov for vedlikehold av flere vinduer, enkelte med råteskader på lister.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til vaskerom har utvendige skader på dør.

Heveskyvedør i stue er noe treg å åpne.

Terrassedør på soverom har punktert glass.

Dør til krypkjeller er utsatt for fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må utføres utskiftning av glass eller hele dør på soverom til veranda, manglende tiltak gir fare for kondensering og dårlig isoleringsevne.

Heveskyvedør kan forsøkes justeres eller smøres.

Dør til vaskerom må byttes eller kan forsøkes utbedres lokalt.

Dør til krypkjeller er utsatt for fuktig miljø, fare for skader som ikke er avdekket ved befarings.



Punkttert glass i terrassedør soverom.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trekonstruksjoner har behov for vedlikehold og det er råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må utføres utskiftning av konstruksjoner og vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader på rekkverk som kan gi risiko for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda med støpt gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Det er ingen mulighet for inspeksjon under veranda med støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skader på betongkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer på betongkonstruksjonen, konsekvens for manglende tiltak er fare for videre utvikling av skader.

Det anbefales at det etableres adkomst inn under veranda for kontroll av tilstanden på støpt konstruksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp ved ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade på konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppe og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Noe slitasje, noe bom på fliser ved entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er merkbar vibrasjon i gang ved garderobe ved normal gange.

Avvik i stuedel 19 mm i hele rommet. Laveste punkt i innerste hjørne mot toalettrom, høyeste punkt mot gang. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik soverom ved badrom 8 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder vibrasjoner i gulv i gang. Tiltak vil være montering av ekstra bæring i krypkjeller understøttet av søyler til støpte punkter. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at symptomer på vibrasjoner ikke bedres og/eller utvikles videre med kraftigere symptomer.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, åpen peis og olje kamin.

Vurdering av avvik:

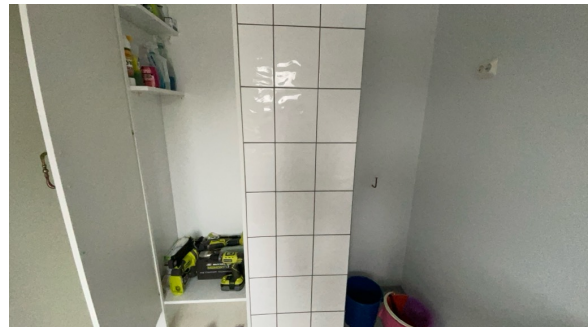
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kamin er tilkopleet oljetank i kjeller (oljeløfter er midlertidig demontert), anlegget er tidligere bruk med parafin noe som det i dag er forbud mot å bruke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv bestående av plater i Eternitt og trebord under bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er merkbart fuktig miljø i krypkjeller, dette er merkbart når man kommer inn i kjeller og det er synlig kondensering mot ringmur og på dør/vegger/himling i nedgang til krypkjeller.

Det er ikke mulig å utføre befaring helt inn i krypkjeller mot nord/øst på grunn av lav høyde.

På befaring er det utført fuktmålinger i bord montert under bjelker med Protimeter MMS 3 som viser verdier over 20%.

Det er montert noe ventiler i ringmur, men ikke tilstrekkelig i henhold til byggforsk sitt detaljblad 521.203 (1979) kan brukes som en referanse og viser til 11 til 12 ventiler på dette arealet.

Det er foretatt en vurdering av fuktproblemene i krypkjeller opp mot utvendig terreng. Utvendig terreng faller inn mot bygningen fra øst, nord og vest, på bakgrunn av dette tyder mye på at det er mye fukt under bygningen som må luftes ut av krypkjeller. På areal ved dør er det god synlig at høy fuktighet med kondensering foregår og at dette har pågått over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må utføres ytterligere undersøkelser av utfordringene med fuktighet i krypkjeller. Det vil være behov for å både gjøre utvendige og innvendige tiltak, slik at forholdet kan/må overvåkes over tid for å følge utviklingen. Det bør utføres utvendige tiltak på terreng slik at overflatevann kan føres bort fra bygningen. Innvendig i krypkjeller bør terreng tildekkes med fuktsperre og lufting bør kontrolleres. Tiltak med mekanisk løsning kan med fordel vurderes.

Konsekvensen av manglende tiltak vil føre til skader på konstruksjon som etasjeskiller. Fuktnivået på 20% er allerede i dag høyt slik at det er fare for utvikling av skader. Det kan ikke utelukkes at det allerede er skulde skader i konstruksjonen som ikke har vært mulig å observere.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller med trebord og Eternitplater.



Fuktmåling i trebord under etasjeskiller.



Kondens i himling ved dør til krypkjeller



Kondensering innvendig ringmur, kokonger i etasjeskiller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe heng på håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må låsekasser utbedres eller byttes. Konsekvens av manglende tiltak er at heng på håndtak vil utvikle seg ytterligere.

VÅTROM

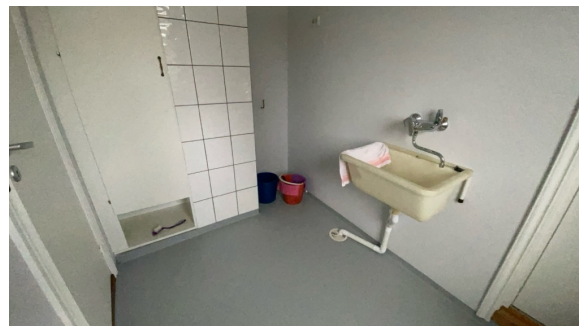
ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har tekniske installasjoner fra byggeår men er pusset opp med nye overflater gulv og vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

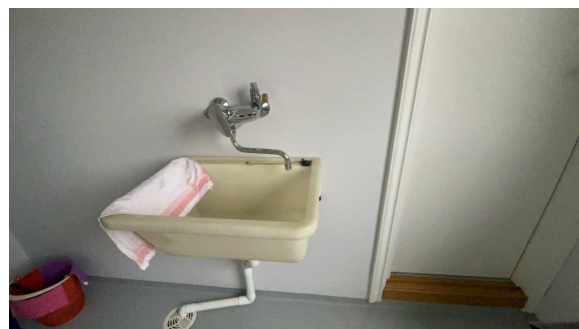
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tiltak vil være utskifting av sluk. Konsekvens av at sluk er eldre er at det kan oppstå lekkasjer som vil gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i plast.

Vurdering av avvik:

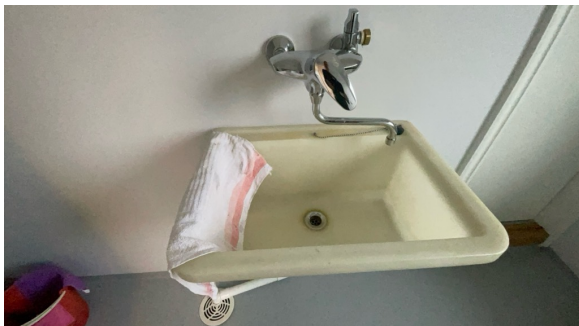
- Det er avvik:

Utstyr er fra byggeår og har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er utskiftning, konsekvens av manglende tiltak er fare for at utstyr vil kunne slutte å oppfylle sin funksjon. Det er vanskelig å forutse når utskiftning vil bli nødvendig med skade/brudd kan skje plutselig.



ETASJE > VASKEROM

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.

Naturlig ventilasjon har ofte liten effekt i perioder hvor rom er utsatt for stor fuktpåkjenning, tiltak med mekanisk avtrekk vil løse dette. Manglende tiltak vil kunne gi høy luftfuktighet i rommet ved belastning og følgeskader.

Tilstandsrapport

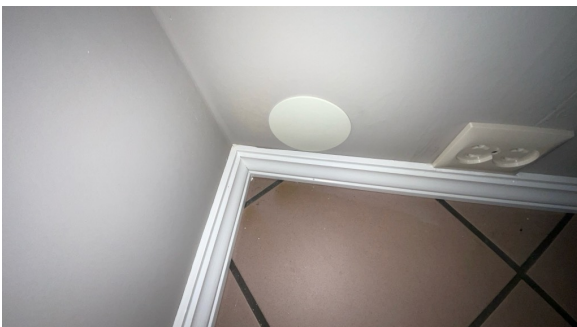
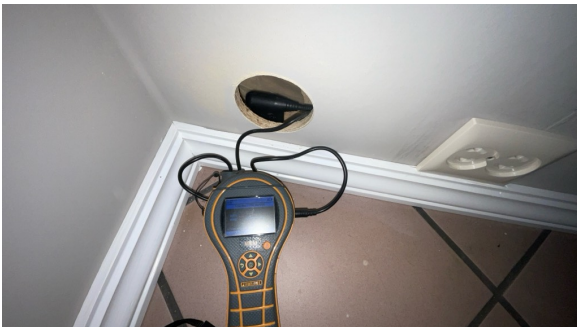


ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 på bakgrunn av at det er opplyst utført arbeider i 2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, men eier beskriver omfang i sin egenerklæring.

Det er opplyst ved befaring at badet ble revet ned og bygd opp på nytt 2006. Røranlegg for vann og avløp ble i denne forbindelse ikke byttet. Varmekabler i gulv er opplyst ikke byttet og er fra byggeår 1976.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstiller ikke rommet forskriften gjelder dette punktet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser (2006). Taket har himlingsplater (1976).

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 avvik:

Gjennomføring vannrør i dusj mangler lokk bak armatur.

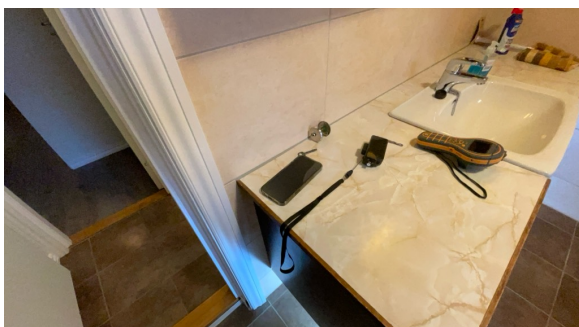
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Det må monteres lokk rundt overgang ut av vegg bak armatur, vannrør er ikke type rør i rør med bok og det er ikke klemt løsning rundt vannrør. Konsekvens for manglende tiltak er fukt inn i konstruksjonen med påfølgende skader.



Yttervegg.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er avvik:

Dusjvegg er montert over varmekabel, dette er avvik på forskrift.

Sluk er montert inn mot vegg og har manglende fall på gulv til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Fall på gulv bør rettes slik at det blir 1*:50 fall til sluk 80 cm fra sluk. Konsekvens av manglende tiltak er at noe vann vil kunne bli stående på gulv. Vegg over varmekabel må fjernes, konsekvens for manglende tiltak er fare for varmegang i varmekabler.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Sluk montert inn mot vegg uten mulighet for fall.

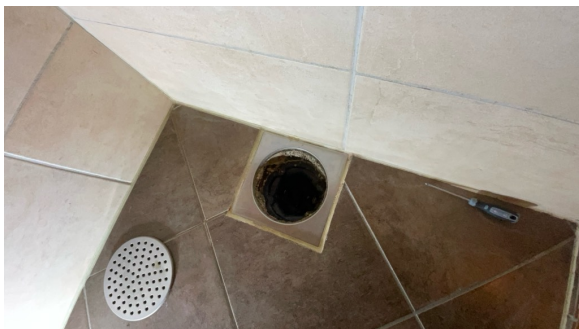
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må utføres ytterligere kontroll av membranløsning mot sluk. Manglende tiltak gir risiko for lekkasje med følgeskader.

Konstruksjonen har høy alder. Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

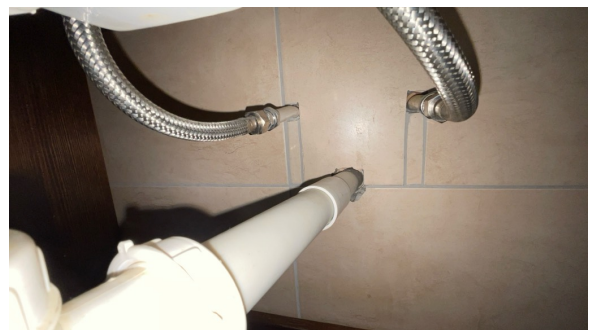
- Det er avvik:

Eldre utstyr og innredning som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger må påregnes, men det er vanskelig å mene noe om når dette må gjøres.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

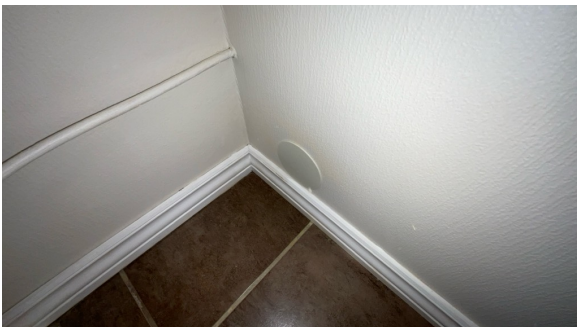
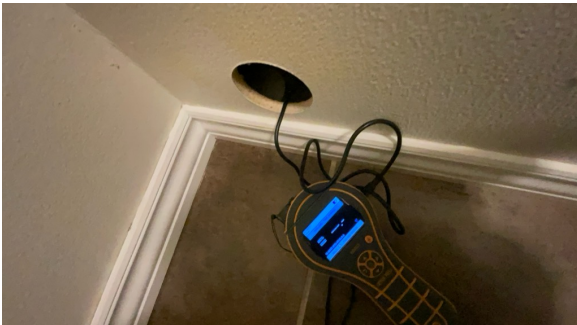
Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon har ofte liten effekt i perioder hvor rom er utsatt for stor fuktpåkjenning, tiltak med mekanisk avtrekk vil løse dette. Manglende tiltak vil kunne gi høy luftfuktighet i rommet ved belastning og følgeskader.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Bom på fliser tyder på manglende vedheft mellom fliser og underlag.
Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Montere mekanisk avtrekk, manglende tiltak vil kunne forårsake liten utskiftning av luft i rommet eller at luft fra rommet trekkes ut i andre deler av boligen.

Bom i fliser må utbedres med utskiftning, konsekvens for manglende tiltak er at forholdet utvikles videre og det vil kunne oppstå løse fliser og sprekker/løse fuger mellom fliser.

Kostnadsestimat gjelder montering av mekanisk avtrekk som utløser Tg 3 for rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for manglende tiltak/utskiftning vil gi risiko for vannlekkasjer med påfølgende følgeskader.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Montere vannstoppsystem ved VVB

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales montering av vannstoppsystem. Konsekvens av manglende tiltak er at en lekkasje kan pågå i lang tid i krypkjeller uten at dette blir oppdaget. Vannlekkasje over tid gir fare for følgeskader.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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 automatiske sikringer på et soverom (tidligere bod).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1976

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider med kjøkken og badrom

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Eventuell dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

I sammenheng med fuktproblemer i krypkjeller bør ytterligere undersøkelser utfør og tiltak for å begrense vann inn i krypkjeller utføres. Konsekvens av manglende tiltak er økt fuktpåkjenning i krypkjeller som vil kunne gi følgeskader på andre konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Riss/sprekker, løs puss, flass maling. Synlige problemer med opptrekk av fukt i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Lokal utbedring av overflater/murpuss må utføres på ringmur. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Rundt boligen har opparbeidet terreng og fjell inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Rundt boligen har terreng med fjell fall inn mot yttervegger fra øst, nord og syd. Dette fører til at det føres mye vann inn i krypkjeller og i terreng under boligen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må etableres fall ut fra yttervegger slik at overvann ledes bort fra boligen. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt/følgeskader i krypkjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Innmurt oljetank i krypkjeller. Dagtank koplet ut, ovenn er ikke bygd om.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget er i dag ute av drift og ikke i bruk. Det foreligger ingen opplysninger på tilstand av tanken eller opplysninger på hvor mye parafin som er igjen på tanken i dag.

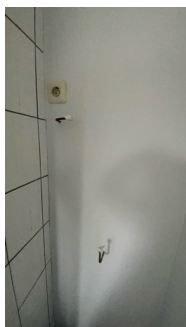
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Oljetank må påregnes sanert.

Konsekvens av en lekkasje på parafintank er dramatiske og vil i ytterste konsekvens gjøre boligen ubeboelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dagtank er demontert i forbindelse med oppussing



Tank i krypkjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Boligen har ikke Radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon for målinger. Område er betegnet som "Usikkert" på kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på veranda utenfor soverom har større åpninger og lavere høyde en dagens forskrift. Høyde på rekkverk utenfor stue er lavere en dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales ombygging av rekkverk til dagens krav, konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Det må utføres el-kontroll på anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Stubbloftsplater inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

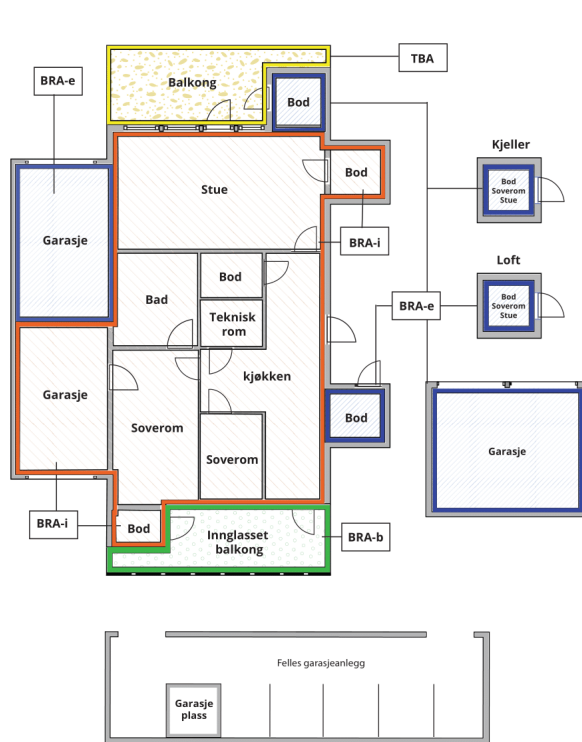
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112	4		116	39
SUM	112	4			39
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad	Bod m/utvendig adkomst	

Kommentar

TBA er fordelt mellom veranda ut fra soverom/stue og platting ved ytterdør.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger datert 13.10.1975.

Det ikke er søkt om å bygge utvendig bod med takoverbygg. Innvendig areal (mat/klær) er omdisponert fra tilleggsdel til hoveddel (soverom m/sikringsskap).

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier som selv er håndverker har utført arbeider med overflater gulv, vaskerom og kjøkken. Arbeider med el-anlegg er opplyst leid inn.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m² (6.0m*5,92m), ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca. 33 m² (fradrag vegger 98 mm). Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m² BRA, noe som er ca. 7 m² BRA mer en godkjente tegninger viser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger datert 09.02.1977, Areal oppmålt på befaringsdagen er større en areal opplyst på tegninger. Garasjen er tegnet inn med BTA areal 35,52 m2, ut fra dette er det beregnet at garasjen er inntegnet med et BRA på ca 33 m2. Oppmåling viser at garasjen er oppført med 40 m2 BRA, noe som er ca 7 m2 BRA mer en godkjente tegninger viser.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Rolf Helge Sinding	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	92	312		0	782.7 m ²	Råde kommune	Ikke relevant

Adresse

Gamleveien 98

Hjemmelshaver

Sinding Rolf Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Saltnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har privat adkomst over 3112-92/6, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har noe kupert terreng med fjell og er opparbeidet med gressarealer og beplantning. Tomten består av 2. stk. parseller hvor privat vei skiller delen hvor garasje og dukkestue er oppført.

Teig nr.1= 588,7 m² - Hovedteig.

Teig nr.2= 194,0 m².

Noen eiendomsgrenser er ikke sikre. Eiendomsarealet i matrikkelen er usikkert, beregnet areal slik det er registrert i matrikkelen er 782,7 m². Råde kommune anbefaler en grensepåvisning før overtakelse for å klarlegge grenser og eiendommens areal. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det beregnet areal i matrikkelen er kjøpers ansvar og risiko. For å få kartlagt grensene bør det bestilles oppmålingsforretning. Kontakt oppmålingskontoret i Råde tlf: 48893693 / 48891757.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjoner i tre. Utvendig fasader med trepanel og takteking med taksten av betong. Det er montert to vippeporter i tre.

Utvendig støpt plate går utenfor vegger, det er synlige råteskader på konstruksjoner. Det er manglende beslag på tak mellom takrenne og takteking. Løsning med støpt gulv utenfor vegger gir risiko for fukt/fuktskader i vegger. Det er risiko for skader i konstruksjonen som ikke er avdekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Råde kommune	09.02.1977	Tegninger garasje.	Gjennomgått		Nei
Råde kommune	13.10.1975	Plantegninger bolig	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Dukkestue på eiendommen, ikke åpnet på grunn av dør som sitter fast. Bygningen er ikke oppmålt eller vurdert.