

Tilstandsrapport



Enebolig



Boligvegen 19, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 53, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 12085-1213

Referansenummer: UE1561

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har sokkeletasje/kjellervegger i sementstein. Vegger i u-etg har murverk i form av sementstein og fasade i front med malt spekkmurt tegl. 1. etg i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig kledning av stående tømmermanspanel. Salet plassbygget takkonstruksjonen. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Boligen har en kombinasjon av vindustyper, inkludert malte trevinduer med 2-lags isolerglass, aluminiumsvinduer med 2-lags glass og eldre trevinduer med koblet glass. Ytterdører med varierende alder i bl.a. formpresset materiale. Plassbygget labankdør til garasje. Innglasset veranda på 23m² med lakkert tregulv over betongdekke, 3 stk fastkarmvinduer og 4 stk. skyvevinduer over rekkverk. En skyvedør til utvendig trapp og terrasse. Utvendige trapper i treverk til begge terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, en peisovn i 1. etg og en åpen peis i u-etg hvor det er satt inn en gammel vedovn i peisåpning. Sotluker på vaskerom og fyrrom.

Boligen har tretrapper mellom etasjene med malte vanger og lakkerte trinn.

Hovedsakelig malte innvendige fyllingsdører i varierende alder, samt enkelte finérdører fra byggeåret. Noen dører har glassfelt, og det er en ytterdør med glassfelt som er benyttet innvendig mot bad, noe som er en uvanlig løsning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulvbelegg, malte pussede vegger og panel i himlingen. Alderen og tilstand tilsier at full renovering må påregnes dersom rommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, en liten servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er naturlig ventilering.

Bad 1:

Ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2006 skal badet ha blitt modernisert på et tidspunkt i "senere tid". Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på verken årstall for oppgraderingen, utførelsen av arbeidet, eller hvordan våtrommet ble bygget opp med hensyn til tettesjikt og fuktsikring.

Badet har følgende overflater og utstyr:

Flislagt gulv, våtromsplater på vegger og MDF-staver i himling Dusjkabinett, servant i liten innredning, og toalett.

Manglende dokumentasjon og alder på oppgraderingen gjør at våtrommets tekniske tilstand og oppbygning ikke kan verifiseres. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2:

Badet fremstår som et enkelt og funksjonsmessig begrenset våtrom, etablert i det som opprinnelig var en sportsbod. Det foreligger ingen dokumentasjon på når eller hvordan rommet er bygget om, og det finnes heller ingen tekniske opplysninger om oppbygning, utførelse eller bruk av godkjente løsninger for våtrom.

Rommet har følgende overflater og innredning:

Belegg på gulv.

Våtromstapet/belegg på vegger.

Himlingsplater i tak.

Utstyrt med toalett, servant og et forblendet røropplegg der det tidligere har vært dusj

Det var ikke tilkoblet vann i rommet på befæringsdato, og funksjon og tetthet i rør og utstyr er derfor ikke vurdert.

Badets utførelse tilfredsstiller ikke krav til våtrom med hensyn til bl.a fallforhold på gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at rommet er oppgradert eller etablert som et godkjent våtrom. Det anbefales oppgradering dersom rommet skal benyttes til varig våtromsfunksjon i tråd med dagens krav.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på topp gulvbelegg ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etg har innredning med profilerte heltre dører og fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vitrinedører i et overskap over oppvaskkum.

Nisjer til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i u-etg har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator i tett overskap/hylle.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malt puss og tapet på vegger og panel tak.

En gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber samt noe rør i rør til bad i

Beskrivelse av eiendommen

tidligere bod.

Det er avløpsrør av plast av forskjellige aldre .

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumper i både underetasje (2020) og 1. etasje (2009).

Boligen har en eldre varmesentral (oljefyr med el-kolbe), som i dag sannsynligvis benyttes kun med elektrisk oppvarming. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, ombygging eller teknisk tilstand, og anlegget fremstår med bruksslitasje og høy alder.

Varme distribueres via vegghengte radiatorer i flere rom.

Det ble ikke påvist separat varmtvannsbereder i boligen. Det antas at tappevannet varmes via el-kolbe i den eksisterende fyrkjelen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på dette, og anleggets oppbygging og funksjon er ikke nærmere vurdert.

Det elektriske anlegget fremstår med utstyr og installasjoner av ulik alder og standard. Det er nyere automatsikringer i deler av anlegget, men også eldre skrusikringer og kabelføringer som kan tyde på at deler av installasjonen er fra byggeåret eller eldre oppgraderinger. Røykvarslere og brannslukkere i u-etg og 1. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er vurdert være fra 1971.

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er utført tiltak på dreneringen rundt bolig.

Støttemur oppført i stableblokker uten synlig sikring i toppen.

Terrenget er i hovedsak flatt eller svakt hellende. På enkelte sider heller terrenget inn mot grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på type utvendige vann- og avløpsrør. Med tanke på byggeåret kan avløpsrør bestå av støpejern, betong/asbestement eller tidlig PVC. Det anbefales nærmere kartlegging ved behov.

Ut i fra oppstikk i u-etg er vannledning av plast (PEL).

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank vurderes være fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

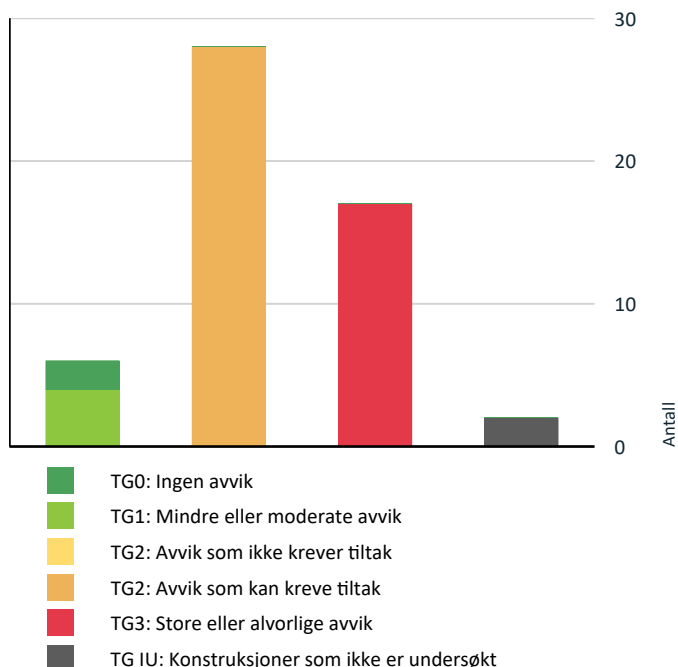
Enebolig

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

I forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger er det mottatt noen byggetegninger datert 1971. Disse er imidlertid mangelfulle og stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er blant annet avvik i underetasjen, hvor tidligere boder er gjort om til kjøkken og spiserom. I tillegg er en tidligere sportsbod i 1. etasje bygget om til et enkelt bad, og det er oppført en glassveranda som tilbygg. Det foreligger ingen dokumentasjon på når disse arbeidene ble utført, eller om det er søkt om og gitt tillatelse fra kommunen. Tiltakene er søknadspliktige som følge av bruksendring, og det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring.

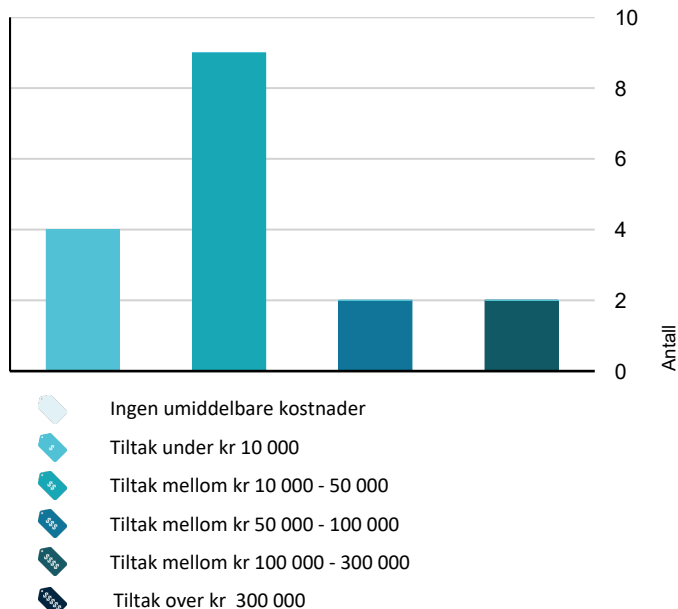
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Utvendige beslag har utettheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og beslag. Forkantbeslag ved inngangspartiet i 1. etasje er ute av posisjon, noe som har ført til fuktinntrengning og påfølgende råteskader i undertak og taklekker.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert skader i undertak.

Det er påvist råteskader i steinlekt og undertak ved takfot ved inngangsparti til 1. etg. på grunn av mangelfulle beslag.

Deler av takkonstruksjonen (over flat himling på loft) er gjenbygget og ingen mulighet for inspeksjon/kontroll.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige terrasser

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse foran glassveranda:

Terrassen har omfattende slitasje og aldringspreg, og vurderes å være i en slik tilstand at den enten må skiftes ut i sin helhet eller gjennomgå en renovering. Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, og eksisterende rekkverk er for lavt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Inngangsterrasse:

Rekkverket har råteskader og tilfredsstillende ikke krav til minimumshøyde i henhold til gjeldende forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innsetting av vedovn i åpen peis uten godkjent omramming kan være i strid med forskrifter dersom det ikke er tilpasset pipe og godkjent av feiervesenet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Ved hulltaking i kjellervegg er det registrert fukt- og råteskader i svill med en fuktverdi på 28,7 vektprosent noe som er betydelig over kritisk nivå (ca. 20 %). Vegg har plast på varm side, og konstruksjonen er oppført mot mur.

Forhøyet fuktighet og påfølgende råteskade kan skyldes kondens eller fuktvandring fra mur og gulv, i kombinasjon med plast/dampsperre på varm side som hindrer uttørring.

Mangel på lufting eller fuktsikring mellom kald mur og innforet vegg gir svært høy risiko for skader over tid.

Det ble også observert gamle fuktmerker i kledning i hall, men hvor det ikke ble unormale utslag på fuktmåleren, men skadebildet tyder på tidligere fuktpåvirkning.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er liten frihøyde i trappeløp

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere dører tar i karmen/terskler og har overflateskader.

Råteskadet dørterskel til fyr-rom.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

varmesentral er oppbrukt.

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Uten dokumentert vedlikehold er det økt risiko for svikt i komponenter som el-kolbe, sirkulasjonspumpe, sikkerhetsventiler og rørforbindelser.

Eldre varmeanlegg har ofte lavere energieffektivitet og kan gi høyere driftskostnader sammenlignet med moderne løsninger. Teknisk usikkerhet tilsier at nærmere kontroll og evt. oppgradering må vurderes.

Det er benyttet eldre isolasjonsmateriale på deler av rørnettet i fyrrommet. Basert på alder og utseende kan det ikke utelukkes at isolasjonen inneholder asbest, slik det var vanlig i byggeperioden. Det er ikke foretatt materialanalyse, og innholdet er derfor ikke verifisert. Ved eventuelle inngrep eller saneringsarbeid anbefales det å få materialet undersøkt av fagkyndig for å avklare eventuell asbestforekomst.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det elektriske anlegget fremstår med utstyr og installasjoner av ulik alder og standard. Det er nyere automatsikringer i deler av anlegget, men også eldre skrusikringer og kabelføringer som kan tyde på at deler av installasjonen er fra byggeåret eller eldre oppgraderinger.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Røykvarslere og brannslukkere i u-etg og 1. etg.

Det mangler røykvarsler i 2. etg og brannslukkere er over 10 år gamle.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved hulltaking i vegg under terreng er det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er ikke påvist grunnmursplast eller annet synlig tettesjikt, noe som tyder på mangelfull eller fraværende utvendig fuktsikring.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Støttemur uten rekkverk med høyde opp til ca 105 cm.

Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots. I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > U-etg > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > U-etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > U-etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er registrert sprekkdannelser i murverk og puss i gavlveggen til garasjen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist andre avvik:

Utett omramming rundt badevindu i 1. etasje.

Koblede/varavinduer fra byggeår (54 år) i underetasjen med gråhet mellom glasslagene.

Loftsvindu plassert nær takstein og eksponert for snø og fukt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør fra spiserom u -etg. har deffekt låsekasse og går ikke ikke å åpne.

Ytterdør i 1. etg har glipper mellom dørbblad og karm. Hoveddør i u-etg har utett beslag løsning i underkant.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Glass i skyvedør er knust.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis registrert overflateskader på laminatgulv spesielt i 2. etg/loft. I himlingen (takplater) er det tegn til eldre fuktskade, med misfarging og svelling. Skadene vurderes som overfladiske, og det ble ikke registrert aktiv fukt ved visuell inspeksjon.

Førhøyet nivåforskjell (ca 25cm) på gulv mellom vindfang i 1. etg til både hall og bad. Nivåforskjellen utgjør en snublefare og kan være upraktisk i daglig bruk, særlig for personer med redusert bevegelighet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Det er benyttet avløpsrør av plast med synlige forskjeller i både alder og type. Dette indikerer at rørsystemet delvis er skiftet ut eller supplert over tid. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan arbeidene er utført eller hvilket omfang oppgraderingene har hatt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger verken dokumentasjon på service eller opplysninger om teknisk tilstand. Manglende servicehistorikk gir usikkerhet rundt varmepumpenes faktiske funksjon og gjenværende forventet levetid.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Sprekddannelser, Se punkt -Veggkonstruksjon.

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

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

Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

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

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

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

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

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. Det er en liten tilluftsspalte under døren til toalettrommet. Spalten vurderes som for liten til å gi tilstrekkelig luftskifting ved normalt bruk.

Takpanel har synlige merker etter tidligere hulltaking eller lignende inngrep.

! Våtrom > U-etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U-etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Servantinnredningen og dusjkabinettet fremstår som eldre og har synlig slitasje. Overflatene er preget av bruk over tid, og det er tegn til materialtretthet og aldersrelatert slitasje.

! Våtrom > U-etg > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er etablert en luftespalte under døren for tilluft, men spalten er minimal og vurderes som utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.



Kjøkken > U-etg > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet under oppvaskkum.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Vinduet er plassert i dusjsonen, noe som normalt vurderes som en risikokonstruksjon i våtrom. Med dagens bruk av dusjkabinett har dette tilsynelatende fungert uten tegn til skade. Dersom dusjkabinettet fjernes og det dusjes direkte mot vegg, vil vindu og tilstøtende overflater bli utsatt for betydelig fuktbelastning. Gitt at veggens oppbygning og tettesjikt er ukjent, vurderes dette som en lite egnet løsning og anbefales ikke.

Veggene i våtrommet er kledd med våtromsplater. Slike plater kan fungere som fullverdig tettesjikt dersom det benyttes godkjente produkter og riktig montering med tette skjøter, hjørner og gjennomføringer. I dette tilfellet foreligger det ingen dokumentasjon på hvilke materialer som er benyttet eller hvordan arbeidene er utført.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert oppsprukne silikonfuger i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis.

Videre ble det målt at fallet i dusjsonen ikke oppfyller forskriftskravet på minimum 1:50, og at det ikke er 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.

Det er registrert oppsprukne silikonfuger i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstanden på underliggende tettesjikt/membran. Slike sprekker kan tillate vanninntrengning bak overflaten og medføre fuktskader i konstruksjonen over tid dersom membranen ikke er intakt.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Våtrommet har en tilluftsspalte under døren, men denne er liten og vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre nødvendig lufttilførsel.



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre 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.



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun etablert lokalt fall rundt sluket, mens gulvet utenfor dette området fremstår som tilnærmet flatt. Dette gir begrenset vannavrenning til sluk og øker risikoen for at vann blir liggende utenfor sluksonen ved søl eller lekkasje.



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.



Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Det var ikke tilkoblet vann i rommet på befæringsdato, og funksjon og tetthet i rør og utstyr er derfor ikke vurdert.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i veggplate bak komfyr.

I tillegg er det et mindre sår i benkeplate ved oppvaskkum.

Det er ikke montert fuktsikre plater på vegg eller silikonfuge mot vegg over benkeplate.

Det anbefales spesielt i område over koketopp og oppvaskkum for å beskytte veggen mot fukt og vannsprut fra vask og matlaging.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

Ombygging/tilbygg

Boligen selges som dødsbo, og det er svært begrenset med tilgjengelig informasjon om eiendommens historikk, utførte arbeider og dokumentasjon.

Underetasjen er ved ukjent tidspunkt delvis ombygd og opprinnelig sportsbod i 1.etg ombygd til bad. Det er oppført en tilbygd glassveranda i 1. etg, men det foreligger ingen dokumentasjon som viser når arbeidene er utført eller om det er søkt og gitt tillatelse fra bygningsmyndighetene. Kjøper bes være oppmerksom på at tiltakene kan være søknadspliktige, og det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring.

2000	Modernisering	Kjøkken og bad i 1. etasje skal ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2006 blitt modernisert i "senere tid". Det foreligger ikke dokumentasjon på når eller hvordan arbeidene faktisk ble utført.
------	---------------	--

	Modernisering	Vinduer i 1. etasje og 2. etasje/loft er skiftet ut over tid. Det er også stedvis gjort utskiftninger av gulvflater til laminat, montert MDF-veggplater enkelte steder, samt installert luft-til-luft varmepumper. Tidspunkt for arbeidene og installasjoner er ukjent.
--	---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Takrenner og beslag er av eldre dato, mens nedløp ser ut til å ha blitt skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Utevendige beslag har utettheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og beslag.

Forkantbeslag ved inngangspartiet i 1. etasje er ute av posisjon, noe som har ført til fuktinntrengning og påfølgende råteskader i undertak og taklektur.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Mangelfulle forkantbeslag har medført fukt- og råteskader i undertak og taklekker. Det må reetablere/skifte forkantbeslaget og utbedre skadet undertak og leker. Tilstøtende konstruksjoner bør også kontrolleres for fuktskader.

For resterende deler av bygningen bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må alle eldre beslag og renner skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis tegn til lekkasjer på takrenneskjøter



Utette forkantbeslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i u-etg har murverk i form av sementstein og fasade i front med malt spekkmurt tegl.

1. etg i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig kledning av stående tømmermanspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Det er registrert sprekkdannelse i murverk og puss i gavlveggen til garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det mangler eller er utilstrekkelig lufting i nedkant og bak eksisterende panelkledning. Dette er et konstruksjonsmessig forhold som i dag anses som avvik fra gjeldende byggt tekniske krav. Det er imidlertid viktig å ta hensyn til byggets alder (oppført i 1971), og det er foreløpig ikke avdekket skader som følge av dette forholdet. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden og vurdere tiltak for bedre lufting ved eventuell utskifting eller vedlikehold av kledningen.

Sprekk i murverk vurderes per i dag som stabile, uten tegn til pågående bevegelser. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. For å hindre fuktinntrengning og eventuell frostskaade anbefales det likevel at sprekken tettes og overflaten utbedres. Dette vil bidra til å beskytte konstruksjonen mot videre nedbrytning og forringelse over tid.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.

Det er påvist råteskader i steinklekt og undertak ved takfot ved inngangsparti til 1. etg. på grunn av mangelfulle beslag.

Deler av takkonstruksjonen (over flat himling på loft) er gjenbygget og ingen mulighet for inspeksjon/kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Manglende inspeksjonsmulighet på deler av takkonstruksjonen over loftshimlingen medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilgang for visuell kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt- og råteskadet steinlekt.



Fuktskader og merker i gesimskasse etter lekkasje.



Inspeksjonskott bak knevegger.

Vinduer

Boligen har en kombinasjon av vindustyper, inkludert malte trevinduer med 2-lags isolerglass, aluminiumsvinduer med 2-lags glass og eldre trevinduer med koblet glass.

Et takvindu i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Utett omramming rundt badevindu i 1. etasje.

Koblede/varavinduer fra byggeår (54 år) i underetasjen med gråhet mellom glasslagene.

Loftsvindu plassert nær takstein og eksponert for snø og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:

Risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner ved utett omramming.

Redusert isolasjonsevne, økt varmetap og svekket funksjon på eldre koblede vinduer.

Økt eksponering for fukt og snø ved loftsvindu kan medføre vanninntrengning og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Badevindu: Forsegling og eventuell utskifting av utvendig omramming og tetting mot yttervegg.

Underetasjen: Vinduene bør vurderes for utskifting grunnet alder.

Loftsvindu: Det anbefales å forbedre utførelsen ved å etablere korrekt overlapp og sikre vanntett overgang mellom vindusbeslag og tak.

Løsningen fungerer tilsynelatende per i dag og det er ikke observert synlige skader. Likevel er utførelsen et avvik fra anbefalt byggteknisk praksis, med utilstrekkelig overlapp og risiko for fuktinntrengning over tid. Tiltaket vurderes som moderat, men bør følges opp.



U-etg.



Tilstandsrapport



Loftvindu

! TG 2 Dører

Ytterdører med varierende alder i formpresset materiale.
Plassbygget labankdør til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør fra spiserom u -etg. har deffekt låsekasse og går ikke ikke å åpne.

Ytterdør i 1. etg har glipper mellom dørblad og karm.

Hoveddør i u-etg har utett beslag løsning i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdør fra spiserom i underetasje: Låsekassen er defekt, og døren lar seg ikke åpne. Tiltak er påkrevd for å utbedre låsemekanismen slik at døren blir funksjonell.

Ytterdør i 1. etasje: Det er synlig glipe mellom dørblad og karm, noe som medfører redusert tetting og potensiell varmetap. Justering av hengsler eller tetningslister anbefales.

Hoveddør i underetasje: Beslaget i nedre del av døren er utett, noe som kan føre til fuktinntrengning. Utbedring/tiltak for forbedret tetting bør vurderes.



Hovedddør u-etg.



Deffekt låsekasse



Utett dør 1.etg.

! TG 1 Verandadør stue

Bygningen har malt terrassedør i tre med aluminiumkappe på utsiden.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda på 23m² med lakkert tregulv over betongdekke, 3 stk fastkarmvinduer og 4 stk. skyvedøuer over rekkeverk.
En skyvedør til utvendig trapp og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glass i skyvedør er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skitte av glass i skyvedør må påregnes.

Tilstandsrapport



Knust glass i dør.

! TG 3 Utvendige terrasser

Utvendig trapp og terrasse i 2 nivåer i impregneret treverk i forbindelse med innglasset veranda.

Trapp og en liten inngangsveranda til vindfang 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse foran glassveranda:

Terrassen har omfattende slitasje og aldringspreg, og vurderes å være i en slik tilstand at den enten må skiftes ut i sin helhet eller gjennomgå en renovering. Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen, og eksisterende rekkverk er for lavt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Inngangsterrasse:

Rekkverket har råteskader og tilfredsstillende ikke krav til minimumshøyde i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassen mot sør bør vurderes fullstendig utskiftet.

Manglende og for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og bevegelseshemmede.

Råteskader i rekkverket reduserer den bærende sikkerheten og levetiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Råteskader i rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i treverk til begge terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert overflateskader på laminatgulv spesielt i 2. etg/loft. .

I himlingen (takplater) er det tegn til eldre fuktskade, med misfarging og svelling.

Skadene vurderes som overfladiske, og det ble ikke registrert aktiv fukt ved visuell inspeksjon.

Førhøyet nivåforskjell (ca 25cm) på gulv mellom vindfang i 1. etg til både hall og bad. Nivåforskjellen utgjør en snubelfare og kan være upraktisk i daglig bruk, særlig for personer med redusert bevegelighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og skader i laminat skyldes normal bruk over tid.

Fuktskadene i himling kan være resultat av tidligere lekkasje fra tak, eller kondens, som senere har tørket ut.

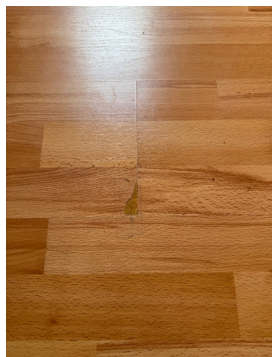
Overflateskader har primært estetisk betydning, men kan oppfattes som kosmetisk skjemmende.

Himlingsplater med fuktskade kan skjule svekket materialstyrke.

Overflateskadet laminat kan beholdes ved lav slitasje, eller eventuelt skiftes ut ved oppgradering.

Fuktskadede himlingsplater bør vurderes fjernet og erstattet.

Tilstandsrapport



Skade i laminatgulv



Gamle fuktmerker i tak



Nivåforskjell

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere omfattes ikke av de bygningsdeler som inngår i tilstandsanalysen. Det er derfor ikke utført målinger, nivåkontroller eller konstruksjonsanalyser av etasjeskillere som en del av denne rapporten.

Det opplyses likevel at det under befaringen ble påvist skjevheter i gulvene på spiserom og kjøkken i underetasjen. Dette ble registrert ved visuell observasjon og opplevd fall ved tråkk, men ikke målt.

Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, men slike forhold kan skyldes naturlige bevegelser i eldre bygg, svinn i betong eller mindre setninger i grunnen. Det er også mulig at gulvet aldri ble helt rettet av da rommene ble bygget om fra boder til kjøkken og spiserom. Skjevheter i gulv kan påvirke komfort og funksjonalitet. Det anbefales å utføre nivåmålinger eller videre teknisk undersøkelse dersom skjevhetene forverres eller ved mistanke om strukturelle avvik. Kan være aktuelt i forbindelse med oppussing eller ved fremtidig bruksendring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, en peisovn i 1. etg og en åpen peis i u-etg hvor det er satt inn en gammel vedovn i peisåpning. Sotluker på vaskerom og fyrrom.

Det er ikke utført røyk- eller tilstandskontroll av pipeløp i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innsetting av vedovn i åpen peis uten godkjent omramming kan være i strid med forskrifter dersom det ikke er tilpasset pipe og godkjent av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tilstandsrapport

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet.

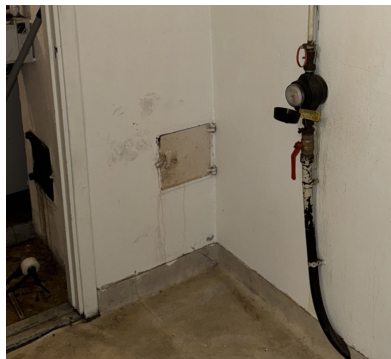
Det anbefales kontroll av hele pipeløpet og alle ildsteder av lokalt brann/feiervesen.

Det presiseres at kostnadsestimatet kun er basert knyttet til nærmere undersøkelser samt utbedring av ildfaste plater under peis og sotluken. Dersom feiervesenet vurderer at ytterligere tiltak eller utbedringer er nødvendige, vil disse komme i tillegg til de estimerte kostnadene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpen peis med gammel vedovn og uten brannsikker plate på gulv i forkant.



Sotluke under 30cm fra brennbart materiale/belegg

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt bak komfyr på kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28,7.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk medfuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Hulltaking er kun en stikkprøve og det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Ved hulltaking i kjellervegg er det registrert fukt- og råteskader i svill med en fuktverdi på 28,7 vektprosent noe som er betydelig over kritisk nivå (ca. 20 %). Vegg har plast på varm side, og konstruksjonen er oppført mot mur.

Forhøyet fuktighet og påfølgende råteskade kan skyldes kondens eller fuktvandring fra mur og gulv, i kombinasjon med plast/dampsperre på varm side som hindrer uttørking.

Mangel på lufting eller fuktsikring mellom kald mur og innforet vegg gir svært høy risiko for skader over tid.

Det ble også observert gamle fuktmerker i kledning i hall, men hvor det ikke ble unormale utslag på fuktmåleren, men skadebildet tyder på tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvenser er råteskadet svill svekker konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Risiko for muggvekst, dårlig inneklima og helsemessige utfordringer.

Skaden vil normalt utvikle seg videre hvis tiltak ikke iverksettes.

Anbefalt tiltak: (Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering')

Fuktutsatt konstruksjon må rives og erstattes med ny vegg bygget med korrekt fuktsikring og ventilering.

Plast på varm side må fjernes.

Skadde trematerialer og isolasjon må kasseres.

Videre kontroll av tilstøtende konstruksjoner anbefales for å avdekke eventuelt større skadeomfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltagning bak komfyr



Panel i hall

Tilstandsrapport



Synlig fukt- og påbegynt råteskadet svill samt plast i vegg.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjene med malte vanger og lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk og håndløper gir dårligere gangkomfort og sikkerhet.

Økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Montering av rekkverk i 2. etasje i henhold til gjeldende forskrift (min. 1,0 m høyde, maks 10 cm åpninger).

Montering av håndløpere på vegg i begge trappeløp.

Rekkverk/spilefelt og trinn bør utbedres for å redusere åpninger.

Vurder justering av tak eller trappeløp dersom lav frihøyde vurderes som risikofyllt ved bruk.

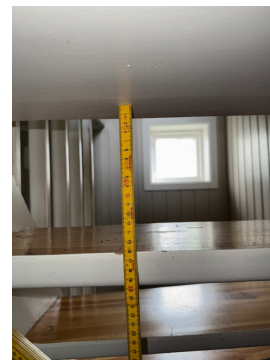
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk og lav frihøyde



Trappeløp uten håndlister og avstand på ca 12 cm mellom spiler



Åpninger på 16cm mellom trinn.

TG 3 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører av varierende alder, samt enkelte finérdører fra byggeåret (1971).

Det er en finert skyvedør i underetasjen, samt en dør med glassfelt mellom vindfang og hall i u-etg.

I tillegg er det en isolert ytterdør med glassfelt, montert som dør inn til bad nr. 2 i 1. etasje, hvilket ikke er vanlig løsning for innvendig bad.

Det er også en dør med glassfelt mellom hall og vindfang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere dører tar i karmen/terskler og har overflateskader. Råteskadet dørterskel til fyr-rom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skyvedør tar i karm.



Skader i dørblad etter hund.



Det er montert ytterdør med glassfelt til bad.



Slitte låsekasser på flere dører.

VÅTROM

U-ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulvbelegg, malte pussede vegger og panel i himlingen. Alderen og tilstand tilsier at full renovering må påregnes dersom rommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, en liten servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

U-ETG > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har kun malt puss. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



U-ETG > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

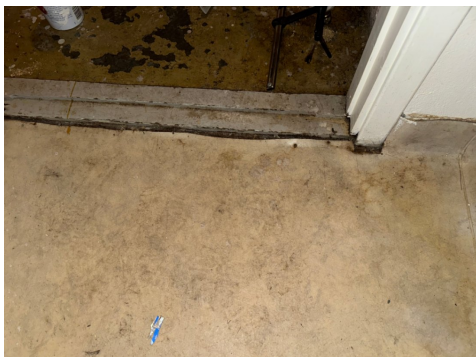
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utette avslutninger mot dørterskel



Sprukket gulvbelegg

U-ETG > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet vegger og gulv (våtsoner).

Full rehabilitering av våtrommet bør påregnes, da dagens løsning er av eldre dato, har manglende tettesjikt/membran i veggens våtsoner, og det er påvist skader i gulvbelegget. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til fuktsikring, og det foreligger risiko for fuktskader, mugg og soppvekst i underliggende bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes. Mugg- og soppvekst kan føre til dårlig luftkvalitet, lukt og potensielle helsemessige plager

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



U-ETG > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Servantinnredningen og dusjkabinettet fremstår som eldre og har synlig slitasje. Overflatene er preget av bruk over tid, og det er tegn til materialtretthet og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å vurdere utskifting av både servantinnredning og dusjkabinettet, da de nærmer seg slutten av forventet levetid og ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens funksjonelle eller estetiske standard. Dette gjelder spesielt dersom rommet for øvrig skal oppgraderes eller det er ønskelig å redusere risiko for lekkasje over tid.



U-ETG > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er etablert en luftespalte under døren for tilluft, men spalten er minimal og vurderes som utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Mekanisk avtrekk bør etableres og tilluftsforholdene bør forbedres ved å øke spalten eller etablere annen form for tilluftstilførsel.



Naturlig ventilasjon via veggventil



Liten tilluftspalte i terskel

U-ETG > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Alle vegger er i murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



1.ETASJE > BAD

Generell

Ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2006 skal badet ha blitt modernisert på et tidspunkt i "senere tid". Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på verken årstall for oppgraderingen, utførelsen av arbeidet, eller hvordan våtrommet ble bygget opp med hensyn til tettesjikt og fuktsikring.

Badet har følgende overflater og utstyr:

Flislagt gulv, våtromsplater på vegger og MDF-staver i himling
Dusjkabinett, servant i liten innredning, og toalett.

Manglende dokumentasjon og antatt alder på oppgraderingen gjør at våtrommets tekniske tilstand og oppbygning ikke kan verifiseres.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og himling med MDF-staver.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinduet er plassert i dusjsonen, noe som normalt vurderes som en risikokonstruksjon i våtrom. Med dagens bruk av dusjkabinett har dette tilsynelatende fungert uten tegn til skade. Dersom dusjkabinettet fjernes og det dusjes direkte mot vegg, vil vindu og tilstøtende overflater bli utsatt for betydelig fuktbelastning. Gitt at veggens oppbygning og tettesjikt er ukjent, vurderes dette som en lite egnet løsning og anbefales ikke.

Veggene i våtrommet er kledd med våtromsplater. Slike plater kan fungere som fullverdig tettesjikt dersom det benyttes godkjente produkter og riktig montering med tettede skjøter, hjørner og gjennomføringer. I dette tilfellet foreligger det ingen dokumentasjon på hvilke materialer som er benyttet eller hvordan arbeidene er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan plasseringen av vinduet i dusjsonen medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Dette øker risikoen for fuktskader i både vindusområdet og tilstøtende konstruksjoner, spesielt dersom det dusjes direkte på vegg.

Uten dokumentasjon på materialvalg og utførelse kan det ikke verifiseres om veggene oppfyller krav til fuktsikring og teknisk levetid. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens fuktbestandighet, særlig ved høy belastning eller om dusjkabinett fjernes.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Dette eliminerer ikke avviket knyttet til vinduets plassering i våtsone, men begrenser i stor grad fuktbelastningen på vindu og omkringliggende overflater som ellers ville vært direkte eksponert ved dusjing rett på vegg.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterstel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert oppsprukne silikonfuger i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis.

Videre ble det målt at fallet i dusjsonen ikke oppfyller forskriftskravet på minimum 1:50, og at det ikke er 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dørterstel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens:

Potensiell fare for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Kan gi grunnlag for fuktskader uten at det er synlig på overflaten.

Anbefalt tiltak:

Fugene må utbedres.

Ved renovering må gulvet bygges om for å oppfylle krav til fall og høydeforskjell ved terskel.



Sprekker i silikonfuger.



Referansehøyde: Topp slukrist 29mm.

Tilstandsrapport



Gulv ved terskel 15mm (fall 14mm)



80 cm ut fra sluk 18mm (fall 11mm)

1. ETASJE > BAD

! TG 2 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

Det er registrert oppsprukne silikolfuger i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstanden på underliggende tettesjikt/membran. Slike sprekker kan tillate vanninntrengning bak overflaten og medføre fuktskader i konstruksjonen over tid dersom membranen ikke er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

- 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.

Det anbefales kontroll av gulvets oppbygning og tettesjiktets tilstand.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader.

Toaletten må festes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet har en tilluftsspalte under døren, men denne er liten og vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre nødvendig lufttilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Tilstandsrapport

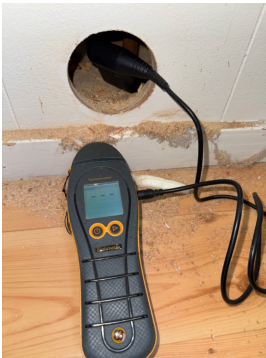
Mangelfull tilluft kan redusere effektiviteten til avtrekket og medføre opphopning av fuktig luft, noe som øker risikoen for kondens, mugg og redusert tørkeevne i rommet.
Tilluftsåpningen bør forbedres, for eksempel ved å øke spaltehøyden under døren.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom bak dusjens våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Badet fremstår som et enkelt og funksjonsmessig begrenset våtrom, etablert i det som opprinnelig var en sportsbod. Det foreligger ingen dokumentasjon på når eller hvordan rommet er bygget om, og det finnes heller ingen tekniske opplysninger om oppbygning, utførelse eller bruk av godkjente løsninger for våtrom.

Rommet har følgende overflater og innredning:

Belegg på gulv

Våtromstapet eller våtromsbelegg på vegger

Himlingsplater i tak

Utstyrt med toalett, servant og et forblendet røropplegg der det tidligere har vært dusj

Det var ikke tilkoblet vann i rommet på befæringsdato, og funksjon og tetthet i rør og utstyr er derfor ikke vurdert.

Badets utførelse tilfredsstiller ikke krav til våtrom med hensyn til bl.a fallforhold på gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at rommet er oppgradert eller etablert som et godkjent våtrom. Det anbefales oppgradering dersom rommet skal benyttes til varig våtromsfunksjon i tråd med dagens krav.

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på topp gulvbelegg ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er kun etablert lokalt fall rundt sluket, mens gulvet utenfor dette området fremstår som tilnærmet flatt. Dette gir begrenset vannavrenning til sluk og øker risikoen for at vann blir liggende utenfor sluksonen ved søl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

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

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.
- 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.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Det var ikke tilkoblet vann i rommet på befæringsdato, og funksjon og tetthet i rør og utstyr er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Løst toalett må festes.

Ved eventuell vanntilkobling må det påregnes nærmere kontroll av rørkoblinger og sanitærutstyr for å avdekke eventuell lekkasje, funksjonssvikt eller behov for utskifting. Det er ikke kjent når utstyret sist var i bruk, og funksjon er ikke vurdert på befæringsdato grunnet frakoblet vann



1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Viften må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

U-ETG > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen, noe som tyder på at skaden er eldre og at det ikke foreligger aktiv lekkasje per i dag. For å fjerne avviket og sikre funksjon og visuell standard må det påregnes utskiftning av bunnplaten eller tilsvarende tiltak



U-ETG > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i tett overskap/hylle.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre dører og fronter.

Benkeplaten er av heltre.

Vitrinedører i et overskap over oppvaskkum.

Nisjer til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i veggplate bak komfyr.

I tillegg er det et mindre sår i benkeplate ved oppvaskkum.

Det er ikke montert fuktsikre plater på vegg eller silikonfuge mot vegg over benkeplate.

Dette anbefales spesielt i område over koketopp og oppvaskkum for å beskytte veggen mot fukt og vannsprut fra vask og matlaging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge forhold vurderes som overflateskader med begrenset funksjonell betydning, men det bør monteres sprutsikre plater e.l. på utsatte områder med silikonfuge mot vegg.

Dette anbefales spesielt i område over koketopp og oppvaskkum for å beskytte veggen mot fukt og vannsprut fra vask og matlaging.

Tilstandsrapport



Oppsvulmet MDF-plate bak komfyr.



Sår i benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U-ETG > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malt puss og tapet på vegger og panel tak.
En gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.
Det er en liten tilluftsspalte under døren til toalettrommet. Spalten vurderes som for liten til å gi tilstrekkelig luftutskifting ved normalt bruk.

Takpanel har synlige merker etter tidligere hulltaking eller lignende inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettet er løst og må festes forsvarlig til underlaget. Løst toalett kan over tid medføre lekkasje i tilkoblinger eller skade i andre konstruksjoner, og bør derfor utbedres snarest for å unngå følgeskader. Det anbefales å øke luftespalten under døren, eller etablere alternativ tilluftsløsning, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet.



Løs toalett



Kun naturlig ventil i vegg



Liten/tett tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt noe rør i rør til bad i tidligere bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av forskjellige aldre .

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet avløpsrør av plast med synlige forskjeller i både alder og type. Dette indikerer at rørsystemet delvis er skiftet ut eller supplert over tid. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hvordan arbeidene er utført eller hvilket omfang oppgraderingene har hatt.

Konsekvens/tiltak

- 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.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er installert luft-til-luft varmepumper i både underetasje (2020) og 1. etasje (2009).

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger verken dokumentasjon på service eller opplysninger om teknisk tilstand. Manglende servicehistorikk gir usikkerhet rundt varmepumpenes faktiske funksjon og gjenværende forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende vedlikehold kan påvirke både driftssikkerhet og levetid. Anleggene bør derfor kontrolleres nærmere av fagperson, og service anbefales dersom dette ikke er gjennomført nylig.



2009 modell



2020 modell

! TG 3 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har en eldre varmesentral (oljefyr med el-kolbe), som i dag sannsynligvis benyttes kun med elektrisk oppvarming. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, ombygging eller teknisk tilstand, og anlegget fremstår med bruksslitasje og høy alder. Varme distribueres via vegghengte radiatorer i flere rom.

Det ble ikke påvist separat varmtvannsbereder i boligen. Det antas at tappevannet varmes via el-kolbe i den eksisterende fyrgjelen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på dette, og anleggets oppbygging og funksjon er ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Uten dokumentert vedlikehold er det økt risiko for svikt i komponenter som el-kolbe, sirkulasjonspumpe, sikkerhetsventiler og rørforbindelser. Eldre varmeanlegg har ofte lavere energieffektivitet og kan gi høyere driftskostnader sammenlignet med moderne løsninger. Teknisk usikkerhet tilsier at nærmere kontroll og evt. oppgradering må vurderes.

Det er benyttet eldre isolasjonsmateriale på deler av rørrettet i fyrrommet. Basert på alder og utseende kan det ikke utelukkes at isolasjonen inneholder asbest, slik det var vanlig i byggeperioden. Det er ikke foretatt materialanalyse, og innholdet er derfor ikke verifisert. Ved eventuelle inngrep eller saneringsarbeid anbefales det å få materialet undersøkt av fagkyndig for å avklare eventuell asbestforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert VVS-/varmeteknisk fagperson for å vurdere tilstand og sikkerhet.

Videre bruk bør vurderes opp mot krav til miljøvennlig energiforsyning og mulig omstilling til alternative varmekilder. Eventuell utkobling eller fjerning av oljekomponenter bør skje i tråd med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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.

Det elektriske anlegget fremstår med utstyr og installasjoner av ulik alder og standard. Det er nyere automatsikringer i deler av anlegget, men også eldre skrusikringer og kabelføringer som kan tyde på at deler av installasjonen er fra byggeåret eller eldre oppgraderinger.

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.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dødsbo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Dødsbo
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 ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Dødsbo
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Dødsbo

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

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 grunnlag av eldre anlegg, observasjoner og manglende dokumentasjon, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap i vindfang



T el-skap i bod



Løse kabler med ukjent funksjon



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkere i u-etg og 1. etg.

Det mangler røykvarsler i 2. etg og brannslukkere er over 10 år gamle.

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?
Ja Brannslukkere er registrert med produksjonsdatoer som viser at de er marginalt over 10 år gamle.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler i 2. etg. er fjernet fra sitt takfeste
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler demontert/fjernet



Brannslukkere fra mars 2015

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er vurdert være fra 1971.

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er utført tiltak på dreneringen rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved hulltaking i vegg under terreng er det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er ikke påvist grunnmursplast eller annet synlig tettesjikt, noe som tyder på mangelfull eller fraværende utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

I andre rom der yttervegger ikke er kledd, og hvor det er fri innsyn til grunnmur, er det ikke observert tegn til saltutslag, fuktvandring eller forvitring. Dette kan gjøre det vanskelig å få et entydig bilde av skadeomfanget og den underliggende årsaken.

Likevel tilsier påvist fukt i konstruksjonen ved hulltaking at det må iverksettes tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Det er stor sannsynlighet for at utvendig drenering og tettesjikt må fornyes eller etableres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Det kan samtidig ikke utelukkes at deler av fuktbelastningen skyldes kapillært oppsug fra grunnen, særlig dersom det ikke finnes kapillærbrytende sjikt under såle og vegg.

Det anbefales en nærmere teknisk vurdering av drenering, grunnmur og grunnforhold. Etablering eller fornyelse av dreneringssystem og utvendig fuktsikring kan ikke utelukkes, dersom det skal oppnås en varig og fuktbestandig konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen påvist fukt- grunnmurs



Ingen påvist fukt- grunnmursplast

Tilstandsrapport



Fuktskade i vegg

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har kjellervegger i sementstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Sprekkdannelser, Se punkt -Veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Se punkt -Veggkonstruksjon.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur oppført i stableblokker uten synlig sikring i toppen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur uten rekkverk med høyde opp til ca 105 cm. Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots. I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må etableres sikringstiltak i form av rekkverk, gjerde eller annen fysisk barriere langs muren for å redusere risikoen for personskade ved fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghorhold

Terrenget er i hovedsak flatt eller svakt hellende. På enkelte sider heller terrenget inn mot grunnmur, noe som gir økt fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokale terrenjusteringer der terrenget er flatt eller har svakt fall inn mot bygningskroppen, for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann og redusere fuktbelastning på grunnmur.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på type utvendige vann- og avløpsrør.
Med tanke på byggeåret kan avløpsrør bestå av støpejern, betong/asbestsement eller tidlig PVC. Det anbefales nærmere kartlegging ved behov.
Ut i fra oppstikk i u-etg er vannledning av plast (PEL).

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.



Oppstikk av vannrør av plast.

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank vurderes være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre nedgravde oljetanker kan utgjøre en forurensningsrisiko dersom de lekker. Uvisst tilstand og alder gir økt usikkerhet rundt miljøfare og ansvar. Ved lekkasje kan grunneier bli økonomisk ansvarlig for opprydding etter forurensning.

Tiltak:

Tanken bør lokaliseres, type og materiale må avklares, og tilstand bør undersøkes (f.eks. med tilstandskontroll). Dersom tanken ikke er i bruk, anbefales det å tømme og sanere den i henhold til gjeldende regelverk (for eksempel forurensningsforskriften kap. 1). Det kan også være aktuelt å melde inn tanken til kommunen.

Dette er et grovt kostnadsestimat for håndtering av en eldre, nedgravde oljetank. Prisene kan variere avhengig av lokasjon, adkomstforhold og tankens størrelse/type:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Uthus 2.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

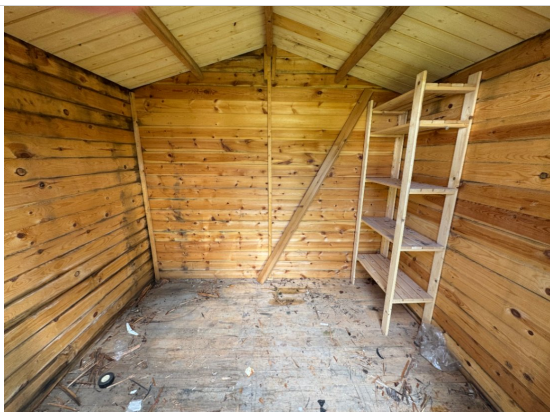
Vedlikehold

Beskrivelse

Lite uthus på 4m² oppført i enkel element- eller laftepanelkonstruksjon på løse Lecablokker. Uisolert bygning med saltak tekket med takpapp. Enkelt utformet og egnet som redskapsbod eller lagring av hageutstyr.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt uthus på ca. 11 m² oppført på betongsøyler. Bygget har tregulv, vegger i enkelt bindingsverk kledd både innvendig og utvendig stående trekledning. Salet takkonstruksjon med åpen himling innvendig, tekket utvendig med taksteinsprofilerte metallplater. Bygget er uisolert og egnet som bod eller lager.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

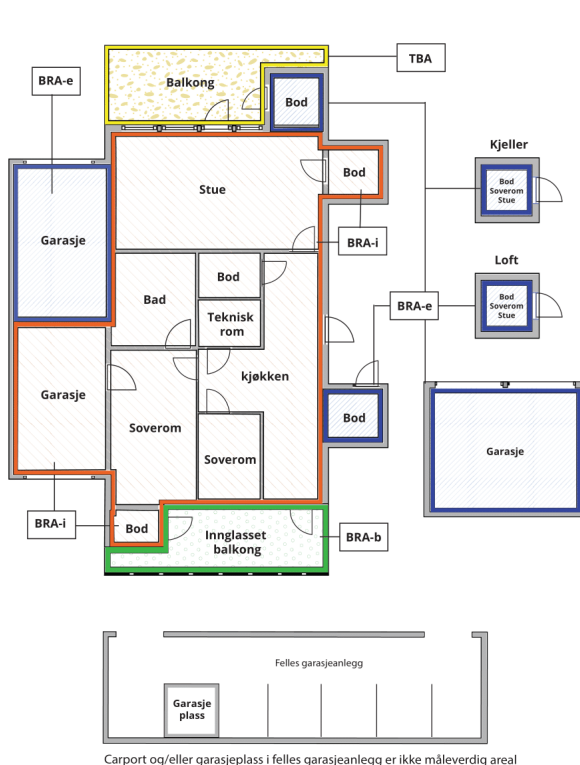
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etg	77	23		100			100
1.Etasje	94		23	117	12		117
Loft						46	46
SUM	171	23	23		12	46	263
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Fyrrom, Stue, Spiserom, Kjøkken, Bod	Garasje, Bod 2	
1.Etasje	Vindfang, Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad 2, Stue, Kjøkken, TV-stue		Innglasset balkong
Loft			

Kommentar

BRA-e = 23m² garasje m/bod.

BRA-b = Innglasset terrasse (uisolert) på 23m² inkl. vegg mot stue.

ALH= 2. etg/loft.

TBA = Terrasse med trapp på ca 10 m² i front av innglasset veranda og en liten inngangsveranda på 2m².

Loftet/2. etg har innredet areal med tre rom, men takhøyden er ca. 187 cm, og det faller dermed under grensen på 190 cm som kreves for at arealet skal regnes som måleverdig bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger er det mottatt noen byggetegninger datert 1971. Disse er imidlertid mangelfulle og stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er blant annet avvik i underetasjen, hvor tidligere boder er gjort om til kjøkken og spiserom. I tillegg er en tidligere sportsbod i 1. etasje bygget om til et enkelt bad, og det er oppført en glassveranda som tilbygg. Det foreligger ingen dokumentasjon på når disse arbeidene ble utført, eller om det er søkt om og gitt tillatelse fra kommunen. Tiltakene er søknadspliktige som følge av bruksendring, og det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Takhøyde i 2. etg/loft er for lav til å være målbart areale.

Vinduer i 2.etg/loft er for små til å oppfylle kravene til rømningsveier og dagslysinnslipp.

Uthus 2.

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	60
Uthus 2.	0	4
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	299		0	1067.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Boligvegen 19							
Hjemmelshaver Bonnerud Arne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med gangavstander til bl.a. butikker, apotek, skoler og barnehager, legesenter, bussholdeplass mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og trær. Det er gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplasser, samt støttemur mot nord. På eiendommen finnes to enkle uthus samt et miljøhus for avfallsdunker, hvor sistnevnte står delvis over eiendomsgrensen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
438 000	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025	Begrenset utfylt grunnet dødsbo	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.1972		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjente tegninger fra 1971, men disse stemmer ikke med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE1561>

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