

Tilstandsrapport

NITO

 Gautestadvegen 1499, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 gnr. 64, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 1227 m² BRA-i: 1160 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 20127-1810

Referansenummer: PZ2145

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Kristian Tønnesøl



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Gautestad Fjellstue - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein på tilbygget deler). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner med tilhørende deler av stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe mur ved inngangsparti. Kledning på endevegg med gavlvegg i mot Høvringen er blitt byttet for 3 år siden. Ferdigproduserte takstoler over tilbygget stue med rupanel som undertak. Sperrekonstruksjon med kryssfiner som undertak på ene tilbygget fløy og opprinnelig del har et åsetak med bord som undertak. Kaldtloftene ble vurdert på tilgjengelige steder. Er blitt skiftet ut noen vinduer i opprinnelig del i begge etasjer til pvc vinduer med fast sprosse. Skiftet ut en del vinduer i tilbygget fløy til samme type. Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer. Ellers er det noe eldre tre vinduer som er delt i en fast og en åpnedel. Er også en del eldre vinduer med fast karm. Hoveddør med glass og sidefelt og noen andre eldre ytterdører. Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder. Bygningen har to malt balkongdør i tre. En større terrasse nær bakkenivå på siden ved inngangsparti og en større terrasse ut i fra stue med noe glassrekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser. Utvendig ståltrapp i fra terrasse til bakkenivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat og teppe.
Himling: Malte slette og himlingsplater.
Vegger: For det meste malt glassfibertapet og panelingsplater.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag. Noen mindre høydeforskjeller under 10 mm ble målt enkelte steder, målt igjennom hele rommet. I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå og er synlig grunnmur på verksted/lagerrom og pumperom. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på soverom 004, uten å påvise unormale forhold. Støpte trapper med repos i mellom etasjer som er blitt fliselagt. Innvendig har bygningen massive finèrdører og en del ståldører i bransille. Dører er funnet i bra stand og har normal slitasje ut i fra alder på disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Bygningen har til sammen 21 bad tilknyttet soverom og har tilnærmet samme oppbygning og standard. Våtromsplater på vegger og en malt slett himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Rommet har servant, toalett og dusjnise.
Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Vaskerom:

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk i gulvet.
Rommet har arb.benker, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje:
Gulvbelegg, malt slett himling og malt glassfibertapet på vegger.
Innredning med furu slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hoved kjøkken:

Gulvbelegg, slette våtromsplater på vegger og malt slett himling.
Det meste av innredninger og arbeidsbenker er av stål. Steikeovner og annet utstyr ble ikke funksjonstestet på befaringen
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom Herre:
Gulvbelegg med oppkant, våtromsplater og en malt slett himling.
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

Toalettrom Dammer:

Gulvbelegg med oppkant, våtromsplater og en malt slett himling.
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

Kjølerom:

Eldre kjølerom er vurdert og funnet i bra stand. Ble foretatt fuksøk uten noen unormale utslag på fuktighetsindikator.
Kjølerom:
Aggregatet er plassert på teknisk rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Noe eldre røropplegg i fra midten av 90- tallet.
Det er avløpsrør av plast. (Det meste ikke synlig for vurdering)
Det meste av bygningen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom. Noe balansert ventilasjon, som gjelder spisesal.
Det er to installert varmepumper.
Stor eldre bereder er plassert på pumperom i kjeller.
Hoved sikringsskapene er plassert på teknisk rom og noen fordelerskap i korridorer med merkede kurser.
Bygningen har røykvarsler i alle rom, brannslanger og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

En delvis utspringet tomt.
Dreneringen er ikke synlig for vurdering.
Eldre støpt grunnmur under opprinnelig del og grunnmur for tilbygget deler er ført opp i lettklinkerblokker. Antar at det er støpte stripefundamenter under tilbygget deler som var det vanligste i

Beskrivelse av eiendommen

denne byggeperioden.

Enkelt tilbygg i første etasje har en støpt plate på mark. (ingen ringmur)

Skråned tomt i rundt selve bygningen.

Utvendige avløpsrør er av plast til et eget renseanlegg i en egen bygning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til et privat borehull og det er et eget renseanlegg for drikkevannet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Gautestad Fjellstue

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

Rense-/avfallsbygg

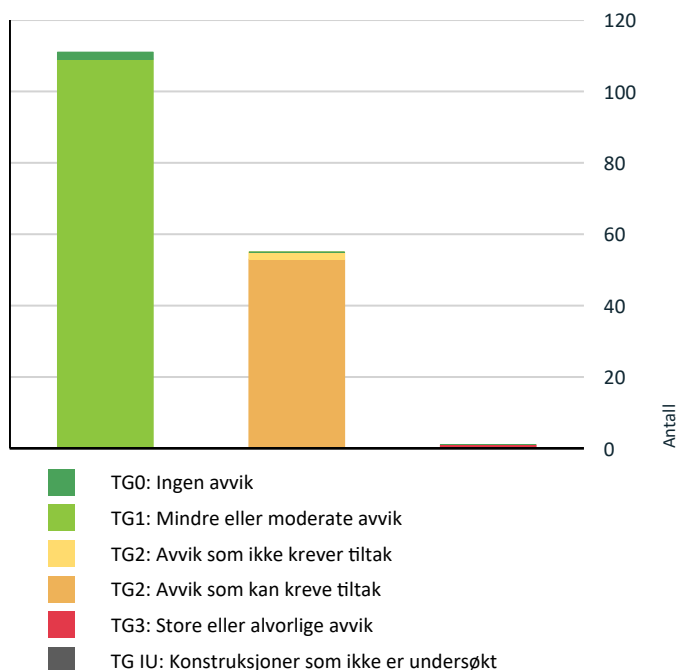
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

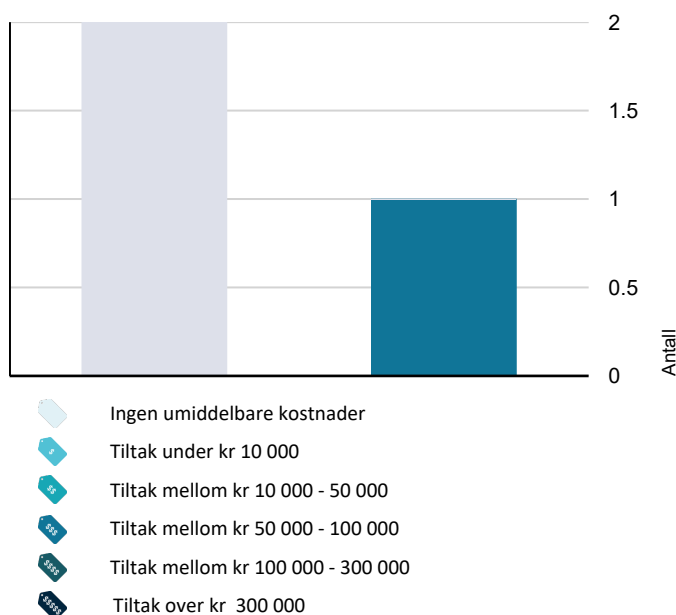
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Gautestad Fjellstue

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad 101 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad 101 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad 101 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad 102 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad 102 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Første > Bad 103 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Første > Bad 103 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Første > Bad 103 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Første > Bad 104 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Første > Bad 104 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Første > Bad 104 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 201 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 201 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 202 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 202 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 203 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 203 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 204 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 204 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 205 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 206 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 207 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 207 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 208 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 209 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 209 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 210 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 211 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 212 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 213 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 213 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad 214 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 001 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 001 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 002 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 002 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 002 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 003 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 003 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 003 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

GAUTESTAD FJELLSTUE



Byggeår

1995

Kommentar

Eldste del bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Ombygging	Eldste del oppgradert etter brann i 1991.
1995	Tilbygg	Oppatt bygging etter brann i 1991.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein på tilbygget deler). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Deler av tekking over eldre del.



Deler av tekking over tilbygget deler.

Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler av stål.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takrenner mangler på deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Anbefaler at takrenner blir montert på hele bygningen for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.



Deler av takrenner.



Mangler takrenner på baksiden av deler av bygget

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe mur ved inngangsparti. Kledning på endevegg med gavlvegg i mot Høvringen er blitt byttet for 3 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig musetetting i mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musetetting bør etableres. Ellers må normalt vedlikehold beregnes på kledningen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Ingen synlig musesikkring i mot grunnmur

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Ferdigproduserte takstoler over tilbygget stue med rupanel som undertak. Sperrekonstruksjon med kryssfiner som undertak på ene tilbygget fløy og opprinnelig del har et åsetak med bord som undertak. Kaldtloftene ble vurdert på tilgjengelige steder.

Tilstandsrapport



Deler av tilbygget del over stue.



Åsetak med sperrebukker over opprinnelig del.



Sperrekonstruksjon over tilbygget fløy

TG 1 Vinduer

Er blitt skiftet ut noen vinduer i ene fløyen i begge etasjer type trevinduer med fast sprosse som aluminiumsbeslått utvendig. Er også skiftet ut en del vinduer i opprinnelig del til pvc vinduer.
Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.



Noen nyere pvc vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det noe eldre tre vinduer som er delt i en fast og en åpnedel. Er også en del eldre vinduer med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på de mest utsatte steder har fått en god del slitasje på utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på noe eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på utvendig karm og ramme.



Trenger utvendig vedlikehold.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass og sidefelt og noen andre eldre ytterdører.
Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder.



Hoveddøren med sidefelt.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har to malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Disse dører har en del slitasje/skader på utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes og utskiftninger på noe sikt må beregnes.



Utvendig svelling på ene ytterdøren.



Slitt balkongdør i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En større terrasse nær bakkenivå på siden ved inngangsparti og en større terrasse ut i fra stue med noe glassrekkverk.

Tilstandsrapport

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrasse på en siden i mot inngangsparti.



Deler av tørre terrasse ut i fra stue.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp i fra terrasse til bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør lagres mindre åpninger i rekkverk med tanke på sikkerhet. (Er også en rømningsvei)



Deler av utvendig ståltrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Belegg, laminat og tepper.

Himling: Malte slette og himlingsplater.

Vegger: For det meste malt glassfibertapet og panelingsplater.

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Noen mindre høydeforskjeller under 10 mm ble målt enkelte steder, målt igjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå og er synlig grunnmur på verksted/lagerrom og pumperom. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på soverom 004, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator på versted og pumperom. Dette har sammenheng med noe oppsug av jordfuktighet og at det kommer skråfjell inn i rommet som gjør at noe innsig av fuktighet må forventes til tider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne. Ellers fungerer disse to rom med dagens bruk som en grovkjeller.



Hulltaking er foretatt i utfored vegg på soverom 004.



Deler av fjell kommer inn i pumperom.



Noe salutslag og fuktvandring på verksted/lagerrom.

TG 2 Innvendige trapper

Støpte trapper med repos i mellom etasjer som er blitt fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

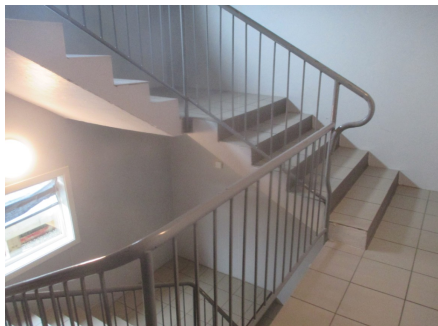
Noen sprukne fliser ble registrert i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utskiftning av disse må vurderes.

Tilstandsrapport



Deler av trapperommet

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygningen massive finérdører og en del ståldører i bransille.
Dører er funnet i bra stand og har normal slitasje ut i fra alder på disse.

VÅTROM

FØRSTE > BAD 101

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har svellet noe i skjøt i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

FØRSTE > BAD 101

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Noe fall i rundt sluk i dusjnisje. Resterende del av rommet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

FØRSTE > BAD 101

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnisje.

FØRSTE > BAD 101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

FØRSTE > BAD 101

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

FØRSTE > BAD 101

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra rom 103 i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra rom 103.

FØRSTE > BAD 102

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

FØRSTE > BAD 102

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsrapport

Sprekk i en sveist skjøl på gulvbelegget

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Skjøl må sveises på nytt for å unngå skader.

FØRSTE > BAD 102

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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



Sluk i dusjnisje

FØRSTE > BAD 102

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

FØRSTE > BAD 102

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

FØRSTE > BAD 102

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra rom 104 i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er tatt i fra rom 104.

Tilstandsrapport

FØRSTE > BAD 103

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling i plateskjøt i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Noe svelling i skjøter av våtromsplater.

FØRSTE > BAD 103

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Noe fall i rundt sluk i dusjnisje. Resterende del av rommet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

FØRSTE > BAD 103

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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



Sluk i dusjnisje.

FØRSTE > BAD 103

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

FØRSTE > BAD 103

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

FØRSTE > BAD 103

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nfra soverom i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hukktaking er tatt i fra soverom.

FØRSTE > BAD 104

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Noe svelling i plateskjøt i dusjnisje og har vært noe oppsug av fuktighet i treverk ved dør.

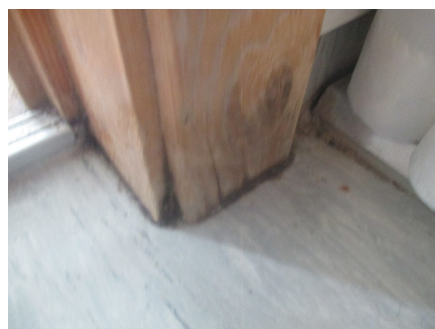
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Utskiftning av noe listverk bør beregnes.



Svilling i plateskjøter dusjnisje.



Oppsug av fuktighet

FØRSTE > BAD 104

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Noe fall i rundt sluk i dusjnisje. Resterende del av rommet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

FØRSTE > BAD 104

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjhjørne.

FØRSTE > BAD 104

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

FØRSTE > BAD 104

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

FØRSTE > BAD 104

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nfra soverom i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 201

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har svellet i skjøter i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Svelling i plateskjøt.

ANDRE > BAD 201

🔧 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 201

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise

ANDRE > BAD 201

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnise.

ANDRE > BAD 201

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 201

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra rom 203, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra rom 203.

ANDRE > BAD 202

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har svellet i skjøter i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Tilstandsrapport



Svelling i plateskjøt

ANDRE > BAD 202

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 202

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjnisje

ANDRE > BAD 202

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 202

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD 202

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra rom 204 i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra rom 204

ANDRE > BAD 203

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har swellet i skjøter i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Våtromsplater har swellet.

ANDRE > BAD 203

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 203

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjnise.

ANDRE > BAD 203

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnise.

ANDRE > BAD 203

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD 203

⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i fra soverommet

ANDRE > BAD 204

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater har svellet i skjøter i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

ANDRE > BAD 204

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 204

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjnise

ANDRE > BAD 204

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnise.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 204

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 204

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 205

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD 205

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 205

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnisje.

ANDRE > BAD 205

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.



Servant

ANDRE > BAD 205

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 205

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom 206 i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom 206.

ANDRE > BAD 206

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD 206

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 206

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.

ANDRE > BAD 206

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 206

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 206

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra selve soverommet i mot, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom.

ANDRE > BAD 207

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 207

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Ene sveiste skjøt på gulvbelegget har åpnet seg noe.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skjøt må sveises på nytt.

ANDRE > BAD 207

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

ANDRE > BAD 207

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 207

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 207

⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet.

ANDRE > BAD 208

⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 208

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 208

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 208

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.



Servant

ANDRE > BAD 208

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 208

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 209

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Svelling i plateskjøter i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

ANDRE > BAD 209

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 209

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjhjørne

ANDRE > BAD 209

Tilstandsrapport

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 209

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 209

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 210

TE 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD 210

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 210

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnisje.

ANDRE > BAD 210

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 210

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD 210

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 211

Tilstandsrapport

TE 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD 211

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 211

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD 211

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.



Blandebatteri.

ANDRE > BAD 211

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 211

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverommet

ANDRE > BAD 212

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD 212

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD 212

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjhjørne

ANDRE > BAD 212

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, toalett og dusjnise.



Blande-batteri.

ANDRE > BAD 212

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 212

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

ANDRE > BAD 213

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

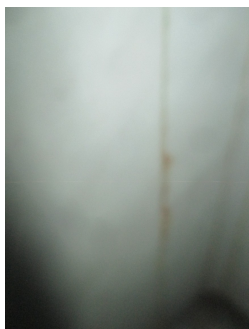
Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling i plateskjøter i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Noe svelling i plateskjøt.

ANDRE > BAD 213

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 213

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjnise.

ANDRE > BAD 213

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnise.

ANDRE > BAD 213

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 213

⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

ANDRE > BAD 214

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling i plateskjøt i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

ANDRE > BAD 214

⚠ TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD 214

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.



Sluk i dusjnisje.

ANDRE > BAD 214

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnisje.

ANDRE > BAD 214

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

ANDRE > BAD 214

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra rom 113 i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra rom 113.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk nær vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har arb.benker, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport



Avtrekk i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra kjøkken.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Bra fall i selve dusjnisje. Ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Sluk i dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og en dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

UNDERETASJE > BAD 001

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra rom 002 i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra rom 002

UNDERETASJE > BAD 002

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

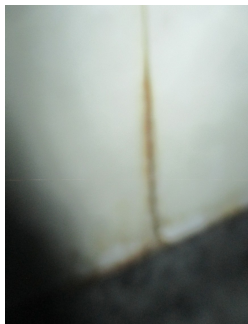
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Noe svelling i plateskjøter i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Tilstandsrapport



Svelling i plateskjøt.

UNDERETASJE > BAD 002

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Bra fall i selve dusjnisje. Ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 002

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

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.

UNDERETASJE > BAD 002

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og en dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD 002

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

UNDERETASJE > BAD 002

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra soverommet

UNDERETASJE > BAD 003

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Skader og svelling på våtromsplater i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Skader på våtromsplater i dusjnise

UNDERETASJE > BAD 003

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Bra fall i selve dusjnise. Ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 003

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise.

UNDERETASJE > BAD 003

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og en dusjnise.

UNDERETASJE > BAD 003

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

UNDERETASJE > BAD 003

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bøttekott i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra bøttekott.

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hoved kjøkken:

Gulvbelegg, slette våtromsplater på vegger og malt slett himling.

Det meste av innredninger og arbeidsbenker er av stål. Steikeovner og annet utstyr ble ikke funksjonstestet på befaringen. Får opplyst at det har vært gjennomgang av tekniske installasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport



Deler av hoved kjøkkenet.

FØRSTE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over steikeovner

UNDERETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Underetasje:
Gulvbelegg, malt slett himling og malt glassfibertapet på vegger.
Innredning med furu slette fronter.



Deler av kjøkkenet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

FØRSTE > TOALETTROM HERRE

Overflater og konstruksjon

Toalettrom Herre:

Gulvbelegg med oppkant, våtromsplater og en malt slett himling.

Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.



Deler av toalettrommet.

FØRSTE > TOALETTROM DAME

Overflater og konstruksjon

Toalettrom Dammer:

Gulvbelegg med oppkant, våtromsplater og en malt slett himling.

Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.



Deler av toalettrom for damer.

FØRSTE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom:

Eldre kjølerom er vurdert og funnet i bra stand. Ble foretatt fuktsøk uten noen unormale utslag på fuktighetsindikator.



Deler av kjølerommet.

FØRSTE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom:

Aggregatet er plassert på teknisk rom.



Aggregatet er plassert på teknisk rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noe eldre røropplegg i fra midten av 90- tallet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran med vannmåler i pumperom.



Teknisk opplegg i pumperom i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Det meste ikke synlig for vurdering)



Deler av avløpsrør i pumperom i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Det meste av bygningen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom. Noe balansert ventilasjon, som gjelder spisesal.

TG 2 Varmesentral

Det er to installert varmepumper. Fått opplyst at det har vært kontroll/service på varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Danner seg mye is på bakken i fra ytterdelen uten for teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør ledes bort på en eller annen måte med tanke på sikkerhet.

Tilstandsrapport



Ene varmepumpen



Danner seg mye is i fra ene ytterdelen.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Stor eldre bereder er plassert på pumperom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Stor eldre bereder i pumperom i kjeller

⚠ TG 1 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.

Hoved sikringsskapene er plassert på teknisk rom og noen fordelerskap i korridorer med merkede kurser. Ingen egenerklæring foreligger og dermed er ikke spørsmål til eier besvart.

Har fått opplyst at det har vært en årlig sjekk/gjennomgang av anlegget.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei



Hovedskapene er plassert på teknisk rom.



Noen fordelerskap i korridorer.

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.

Bygningen har røykvarsler i alle rom, brannslanger og brannslukningsapparat. Får opplyst at det har vært en årlig kontroll av alt brann utstyr med tilhørende deler.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarslere i alle rom



Flere brannslukningsapparat.



Brannslanger flere plasser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

En delvis utspringet tomt.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Se også punkt rom under terreng.

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre støpt grunnmur under opprinnelig del og grunnmur for tilbygget deler er ført opp i lettklinkerblokker. Antar at det er støpte stripefundamenter under tilbygget deler som var det vanligste i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Har vært noe bevegelser under ene ytterhjørne en gang i tiden som har resultert i en sprekke mellom murblokker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Deler av opprinnelig grunnmur.



Noen sprekker på ene ytterhjørne av tilbygget del.



Noen sprekker enkelte steder

Grunnmur og fundamenter - 2

Enkelt tilbygg i første etasje har en støpt plate på mark. (ingen ringmur)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Utsig av masser under støpt plate på mark uten ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må sikres at ikke mer masser glir ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Masser har glidd ut under enkelt tilbygg i første etasje.

Terrengforhold

Skråned tomt i rundt selve bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til et eget renseanlegg i en egen bygning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til et privat borehull og det er et eget

Tilstandsrapport

renseanlegg for drikkevannet



Renseanlegg i en egen bygning.

Bygninger på eiendommen

Rense-/avfallsbygg



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate med en ringmur av lecablokker som ikke er blitt pusset.
- Taktekkingen har normal slitasje.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Vinduer og dører er funnet i god stand.
- Normalt vedlikehold må beregnes på kledning med tilhørende belistninger.
- Er platekledd innvendig på vegger og himling.
- En del svertesopp på overflater og da spesielt i himling som tyder på noe dårlig ventilasjon.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Garasje var avlåst på befaringen og ble kun vurdert utvendig.
- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate med en ringmur av lecablokker.
- Takteking av stålplater er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Dør og vinduer har fått en del utvendig slitasje.
- Nyere isolert port er funnet i bra stand.
- Kledningen med tilhørende belistninger trenger vanlig normalt vedlikehold.
- Ellers må det beregnes noe vedlikehold med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

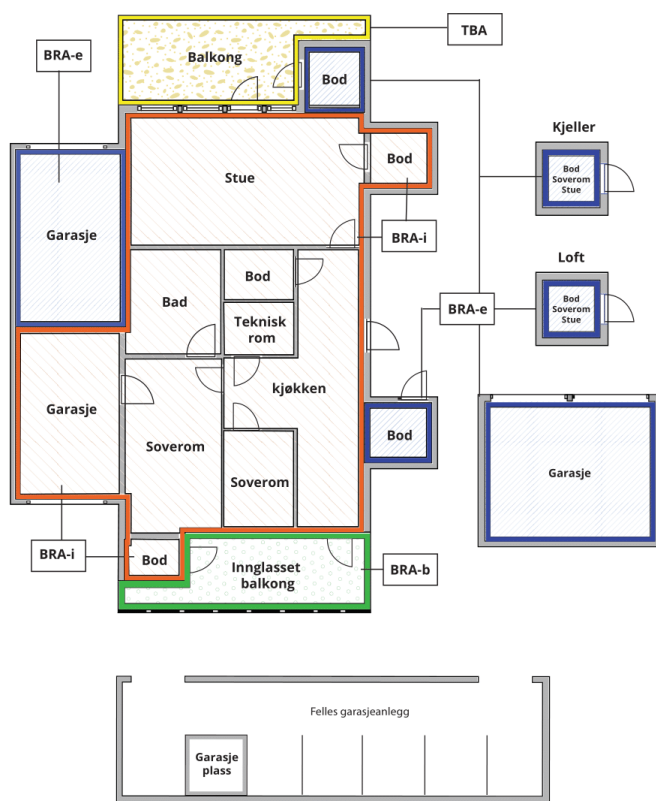
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Gautestad Fjellstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første	502			502	88
Andre	384			384	
Underetasje	274			274	
SUM	1160				88
SUM BRA	1160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Korridor Midt, Korridor Vest, Vindfang, Resepsjon, Stue, Spisesal, Toalettrom Herre, Toalettrom Dame, Pauserom, Soverom ved pauserom, Teknisk rom, Kjølerom, Frys, Kontor, Lagerrom, Bøttekott, Soverom 101, Bøttekott 2, Soverom 102, Soverom 103, Soverom 104, Bad 101, Bad 102, Bad 103, Bad 104, Trapperom, Kjøkken		
Andre	Trapperom, Korridor, Korridor 2, Korridor 3, Bøttekott, Bøttekott 2, Bøttekott 3, Soverom 201, Soverom 202, Soverom 203, Soverom 204, Soverom 205, Soverom 206, Soverom 207, Soverom 208, Soverom 209, Soverom 210, Soverom 211, Soverom 212, Soverom 213, Soverom 214, Bad 201, Bad 202, Bad 203, Bad 204, Bad 205, Bad 206, Bad 207, Bad 208, Bad 209, Bad 210, Bad 211, Bad 212, Bad 213, Bad 214		
Underetasje	Korridor, Korridor 2, Gang, Kjøkken, Trapperom, Vaskerom, Aktivitetsrom, Grupperom, Verksted/lager, Pumperom, Soverom 001, Soverom 002, Soverom 003, Bad 001, Bad 002, Bad 003		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Rense-/avfallsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje/lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Gautestad Fjellstue	1070	90
Rense-/avfallsbygg	0	32
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	64	1		0	26827.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gautestadvegen 1499							
Hjemmelshaver Norsk Luthersk Misjonssamband							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.03.2025	Plantegninger.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	
2	04.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Mitt oppdrag er å utføre en tilstandsrapport iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Selv om dette er en næringseiendom.