

Tilstandsrapport



Enebolig



Lønnavikvegen 50, 7710 SPARBU



STEINKJER kommune



gnr. 7, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 1143 m² BRA-i: 438 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 22267-1084

Referansenummer: BR1632

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Magnus Ulvin Rønning

Vår ref:



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
m
402 27 554

Medansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com
906 68 190



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

BYGGEMÅTE

LØNNVIKVEGEN 50

Enebolig opplyst å være fra 1981 som er oppført i 3 etasjer. Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekktet med betongtakstein. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

LØNNVIKVEGEN 48

Våningshus opplyses å være fra 1954 som er oppført i 1 .etasje over kjeller.

Oppført med støpt plate i kjeller og grunnmur av betong med hilderplater på innsiden med murpuss. Vegger av trekonstruksjon, med utvendig stående kledning. Tak med valmtakform som er tekktet med skifereternitt. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

KONKLUSJON

LØNNVIKVEGEN 50

Vedlikeholdt eiendom med oppgraderingsbehov på våtrom. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

LØNNVIKVEGEN 48

Vedlikeholdt eiendom, men flere bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Oppgraderinger i tiden som kommer må påregnes.

Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sokkel

Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue
Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod
2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg.

Det er etablert balkong mot vest
Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft

Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstillelse på deler av loft mot nord.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

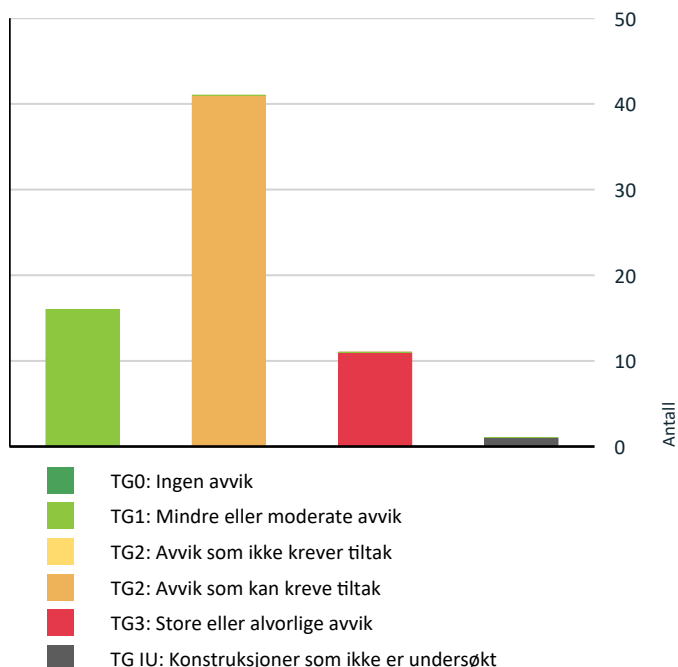
Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

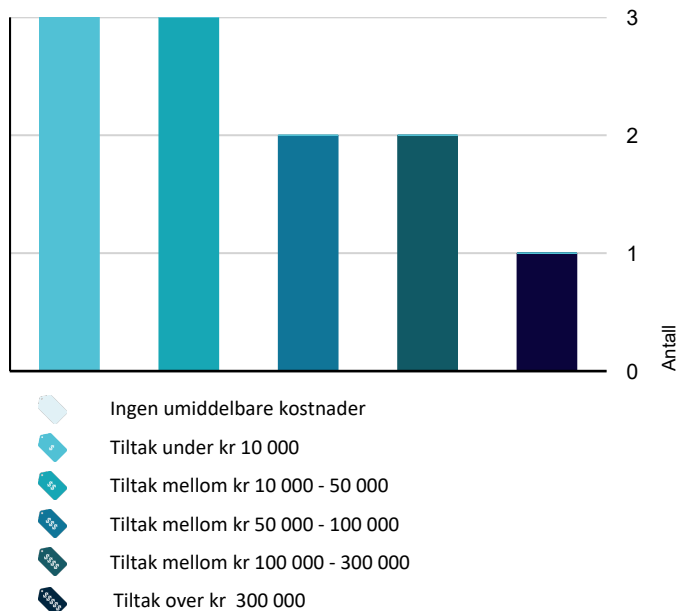
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ikke koblet i grunn på tak over luftbalkong. I dette området har terrenget fall inn mot grunnmuren. Tilkobling på overvannsnett anbefales for å hindre fuktbelastning på grunnmuren. Enkelte beslag har avflassing av overflatebehandling.

Beslag rundt pipe er festet med jekkestropp. Eier opplyser om lyd og vibrasjoner ved sterk vind i beslaget. Beslaget anbefales festet bedre.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med skrusikringer plassert på bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.
Det foreligger dokumentasjon på elkontroll datert 29.1.2019 uten anmerkninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke påvist skader på rommet på befaringsdagen, men ut ifra alder og registreringer må det påregnes full oppgradering av begge våtrommene for å tåle dagens krav til fuktbeskyttelse av våtrom.

Bad:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Vindu er plassert i våtsonen uten ytterlige tiltak mot fuktbeskytting.

Det er benyttet panel i øvre del i dusjsonen. Dette vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Vaskerom:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Misfarging på panel bak utslagsvask som følge av uheldig materialløsning uten ytterlige fuktbeskytting.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 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.

Det er avvik:

Det registreres noe mosebegrøing på taktekinga.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende mustetting.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fedigstillelse mangler på arealer mot nord på loftetasje. Videreføring av luftesjikt på tak, isolering, dampspærre, lekter og kledning.

Det er ikke adkomst til kottrom på loftstue mot vest.

Ved feil utførelse her kan dette føre til kondensskader i skjulte konstruksjoner.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene av eldre dato har nådd en alder på 44 år og bærer preg av alder i form av slitte karmar redusert isolerende effekt.

Harde tettepakninger som kan føre til trekk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 44 år med tilhørende slitasje.

Balkongdør fra innvendig stue og ut til hagestue har behov for justering.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Brukstid på membran gjelder hagestue som ligger over kjelleretasje.

Alle rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk gjelder balkonger ved inngangsparti.

Det registreres mindre råteskade i bunn av søyle ved inngangsparti. Søyle har fundamentering under terreng og står utsatt til for fuktopptrekk i endevend.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampspærre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn. På fritt eksponerte overflater registreres det ved overflatesøk indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen og noe fuktvandring gjennom grunnmuren, men ikke påvist noen skade. Misfarging på pusset vegg mot sør og forhøyede verdier ved overflatesøk som tyder på noe fuktvandring gjennom grunnmuren.



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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør under kjøkkenbenk. Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er plassert i rom uten sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan dette føre til vannskade. Bereder har nådd en alder på 43 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik:

Stedvis manglende/defekt topplis. Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mindre rissdannelser i puss som tyder på tidligere bevegelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold på fasade mot nord.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Spesialrom > 1 Etasje > 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.

Det er påvist andre avvik:

Toalettet er løst og må festes.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg under vask er definert som en våtsone med tilhørende krav til tetting. På grunn av utsparring i vegg anses ikke løsningen som tilfredsstillende. Ved eventuelle lekkasjer fra vask kan potensielt vann trenge inn i konstruksjonen under vask.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det registreres bom i enkelte fliser. Bom betyr at fliser ikke hefter tilstrekkelig til underlaget. Flisa kan sprekke ved støt fra gjenstander og potensielt føre til skade på underliggende membran.
En flis med hakk i dusjsonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > 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.

Ingen synlig membran over flislagt gulv på vann og avløp ved toalett.
Rommet med tilhørende tettesjikt har nådd en alder på 31 år. Ved hyppig bruk av rommet anbefales det en snarlig oppgradering av tettesjikt for å tåle belastningen av fritt vann.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/bslag er passert.

Det registreres rust på beslag og takrenner. Stedvis lekkasje i takrenne. Gjenstående levetid for disse beslagene er uvisst i tiden som kommer.
Det er montert en stige for feier, denne er ikke godkjent. Manglende innfesting og stigen er for kort.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist blærer og avskalling i overflatebehandlingen av kledningen.
Sprekker i kledningen over vindu og dører, samt i nedre del.
Det er montert klosser som musesperre i nedre del av kledningen, flere av disse klossene mangler.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

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

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp ved balkong mangler rekkverk, åpninger er for stor i rekkverk og mellom trinnene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Sikringsskap er plassert på bod ved kjøkken.
Sikringsskapet er et lite skap, som inneholder automatsikringer. Ingen papirer liggende i skapet.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Det registres motfall på gulvet ved dør. Det er montert list under dusjvegger, noe som fører til at lekkasjevann ikke vill nå sluk. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke lekkasjevann nå sluk, før det gjør skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig i sluk. Vanntilførsel og avløp fra servant og toalett, mangler tetting rundt rør i gulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Det registres rust på beslag og noe mose på tak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det registreres fuktmerker og bekkstot i undertak ved pipen, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. Med bruk av piggmåler ble det registrert 14% i områder rundt fuktmerker i undertaket og sperrer.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig kledning i kassene er slått tett, dette medfører redusert lufting av loft.

Det registres en avtrekkskanal som er koblet til pipen på loftet, materialene i denne kanalen er trolig av asbest. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Det er også lagret en god del av disse kanalene på loftet.

Avtrekk fra kjøkken ventilator går inn i luftekanal på pipen.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i kjeller er fra byggåret med koblet glass. I1. etasje er noen vindu fra 1984, 1999 og et vindu fra 2010. De fleste vinduer bærer preg av alder i form av slitte karmar redusert isolerende effekt. Harde tettepakninger som kan føre til trekk. Det registres noe råteskader på karmar på vindu i kjeller.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør fra byggåret, med tilhørende slitasje. Dør til kjeller trenger justering, tar i karm.



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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden er for lav, etter dagens krav. Målt på befaringen 88 cm.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registres høydeforskjell mellom rom, da det er lagt forskjellige typer gulv.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 12 mm på hele planet på stue, kjøkken og sov. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. Betong gulv i kjeller er ikke kontrollert.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registres riss og sprekker i murpuss på pipen.

Det er sprekke i ildfast stein/plate innvendig i begge ovenne.

Sotluken er plassert bak røykrør, så røykrør må demonteres for tilkomst til sotluke.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Det ble målt fukt i gulv og i grunnmur i kjeller. Fukten skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen kombinert med slitt/manglende drenering.

Det registreres fuktopptrekk i bjelkelaget som ligger på grunnmur. Målt med piggmåler på befaringen fra 16% til 21% i bjelkelaget og himlingen.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 - 17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Deler av kobberrør i kjeller er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedstammen og rør som ligger under kjellergulv. 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.

! 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.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa. Bygningen mangler fuktsikring av grunnmur.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det registres sprekker i mur innvendig og utvendig, om disse er gjennomgående er ikke mulig å kontrollere. Da store deler av mur er under terreng og innsiden har hilderplater og murpuss.

I kjelleren er det synlig at et er utført tiltak for å utbedre sprekker i murpuss.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng skrår mot bygningen på nord side, noe som fører til ekstra fukt påkjenning av grunnmur og drenering.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank er fra byggeåret og over halvparten av forventet brukstid er passert.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vindu er plassert i våtsonen for dusj.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det registres manglede tilluft.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkinga opplyses av eier å være fra 1991. Lagt på opprinnelig shingeltak fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
- Det er avvik:

Det registreres noe mosebegrøing på taktekinga.

Konsekvens/tiltak

- 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. Jevnlig vedlikehold og tiltak for fjerning av mose må påregnes for lengre levetid.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av metall fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ikke koblet i grunn på tak over luftbalkong. I dette området har terrenget fall inn mot grunnmuren. Tilkobling på overvannsnett anbefales for å hindre fuktbelastning på grunnmuren.

Enkelte beslag har avflassing av overflatebehandling.

Beslag rundt pipe er festet med jekkestropp. Eier opplyser om lyd og vibrasjoner ved sterk vind i beslaget. Beslaget anbefales festet bedre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utløsende for TG3 er manglende snøfangere som må etableres for bedre personsikkerhet og oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende snøfangere og jekkestropp rundt pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende mustetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun gjennomført stikkprøvekontroll av mustetting. Ytterlige kontroll for totalt omfang og utbedringer må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Løftetasje mangler ferdigstilling mot nord. Det må påregnes kostnader for ferdigstilling av disse arealene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ferdigstilling mangler på arealer mot nord på løftetasje. Viderføring av luftesjikt på tak, isolering, dampspærre, lekter og kledning.

Det er ikke adgang til kottrom på loftstue mot vest. Ved feil utførelse her kan dette føre til kondensskader i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling må påregnes.

Det anbefales etablert tilkomst til kottrom mot vest. Skjulte skader ved feil utførelse kan ikke utelukkes.

Jevnlig inspeksjon av takkonstruksjon må påregnes.

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstillelse



Ved stikkprøve kontroll med piggmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu av nyere dato på hagestue.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene av eldre dato har nådd en alder på 44 år og bærer preg av alder i form av slitte karmers redusert isolerende effekt.
Harde tettpakninger som kan føre til trekk.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer av eldre dato står ovenfor en oppgradering.



Vindu mot vest.

Dører

Bygningen har malte tredører. Nyere balkongdør på hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 44 år med tilhørende slitasje.
Balkongdør fra innvendig stue og ut til hagestue har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert effekt på tettpakninger medfører til trekkdannelse og energitap.
Dørene fungerer, men oppgradering anbefales.

Tilstandsrapport



Balkongdør ut til luftbalkong. Harde tettepakninger

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk balkonger ved inngangsparti på ca 4 m² hver
Oppført på tresøyler. Dekke med terrassebord og rekkverk med liggende trekledning

Innglasset hagestue med adkomst via stue på ca 24 m²
Dekke belagt med skiferstein. Vegger er kledd med panel og det er panel i himling. Vinduer med 2 lags glass fra 2002

Balkong mot vest på ca 22 m²
Oppført med tresøyler og trebjelkelag. Overlagt med terrassebord. Rekkverk med stående trekledning med spalte.

Takoverbygd luftbalkong med utgang fra soverom mot nord på ca 8 m²
Oppført på betongsøyler og bjelkelagskonstruksjon som er overlagt med terrassebord. Tett rekkverk i tre som er kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Brukstid på membran gjelder hagestue som ligger over kjelleretasje.

Alle rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk gjelder balkonger ved inngangsparti.

Det registreres mindre råteskade i bunn av søyle ved inngangsparti. Søyle har fundamentering under terreng og står utsatt til for fuktopptrekk i endevend.

Konsekvens/tiltak

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

Ved framtidig oppgradering av rekkverk anbefales det endret til dagens krav for bedre personsikkerhet.

Etablere mindre åpninger i rekkverk anbefales for bedre personsikkerhet.

Løsning på søyler ved inngangsparti anbefales endret for å sikre at tresøyle ikke står å trekker fukt i endevend og utvikler råteskadene.



Tresøyle er avsluttet under terreng som fører til fuktopptrekk i endevend og stort skadepotensiale. Løsning anbefales endret for å hindre utvikling av skade.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Kjeller

Gulv: Flis, skifer og synlig betong

Vegger: Panel, flis, synlig leca og musset leca.

Himling: Panel

1 etg

Gulv: Tregulv og belegg

Vegger: Panel, tapet og flis

Himling: Panel, ferdigmalte plater og malte slette overflater

Loft

Gulv:Tregulv

Vegger: Uferdige arealer, panel og panelplater

Himling: Uferdige arealer og panel.

Overflater hovedsaklig fra byggeår. Det registreres normal bruksslitasje (mindre sår, hakk, striper o.l.), men ikke å anse utover hva en må forvente tatt alder i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser i alle etasjer. Høyeste målte avvik var på 10 mm på 2 meter på loft og kjellerstue. Og 16 mm på hele planet på stue i 1 etg.

Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vedovn etablert i kjeller og peisinnatts på stue i 1 etg.

Sotluke plassert i gang i kjeller.

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller



Peisnnsats stue 1 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er en kobinasjon med innrededde vegger og golv. Og bodarealer med fritt eksponerte betongoverflater. Ved hulltaking i utforet vegg i kjellerstue ble det ikke påvist unormalt fuktutslag ved piggmåling i trevirke. Resultat 16%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampsperre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn.

På fritt eksponerte overflater registreres det ved overflatesøk indikasjoner på fuktopptrekk fra grunn og noe fuktvandring gjennom grunnmuren, men ikke påvist noen skade.

Misfarging på pusset vegg mot sør og forhøyede verdier ved overflatesøk som tyder på noe fuktvandring gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig inspeksjon av forholdene i rom under terreng. Ukjent om det er etablert dampsperre under betongen før støping av betonggolv. Eventuell manglende dampsperre under betongen fører til fuktopptrekk fra grunn og medfører økt risiko på innredede golv og vegger i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport



Piggmåling i trevirke 16,8 vekt% fuktighet.



Riss i betonggolv og indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen.



Misfarging i vegg mot sør.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

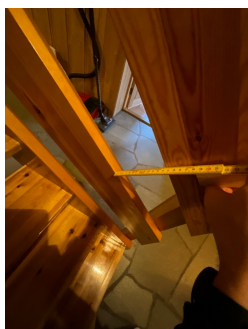
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og mindre åpninger i rekkverk anbefales etablert for bedre personsikkerhet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører med varierende alder. 2 stk dører av nyere dato på loft.
Påregnelig bruksslitasje på dører av eldre dato.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad og vaskerom fra byggeår. Rommene har nådd en alder på 44 år.

Badet har belegg på golv med varme, flis og panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Badet er innredet med badekar, innredning med nedfelt servant og noe skapinnredning.
Rommet er naturlig ventilert

Vaskerommet har belegg på golv med varme, panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og oppbevaringsmuligheter.
Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke påvist skader på rommet på befaringsdagen, men ut ifra alder og registreringer må det påregnes full oppgradering av begge våtrommene for å tåle dagens krav til fuktbeskyttelse av våtrom.

Bad:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Vindu er plassert i våtsonen uten ytterlige tiltak mot fuktbeskytting.

Det er benyttet panel i øvre del i dusjsonen. Dette vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Vaskerom:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Misfarging på panel bak utslagsvask som følge av uheldig materialløsning uten ytterlige fuktbeskytting.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar med avrenning til sluk, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde bad



Oversiktsbilde vaskerom

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom mot område bak vask på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det presiserer at område bak dusj var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomstmuligheter.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad opplyses å være fra 1991

Badet har flis på golv med varme, flis på vegg og panel i himling.

Badet er innredet med gulvmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjvegg med bunnramme.

Rommet er ventilert med naturlig avtrekk



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

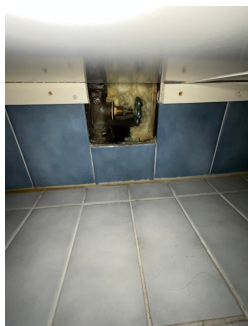
Vegg under vask er definert som en våtsone med tilhørende krav til tetting. På grunn av utsparring i vegg anses ikke løsningen som tilfredsstillt. Ved eventuelle lekkasjer fra vask kan potensielt vann trenge inn i konstruksjonen under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for at krav til tettesjikt er oppretthold i våtsonen anbefales etablert for å hindre potensielt stort skadeomfang ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Utsparring i vegg for hovedstoppekrane

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres bom i enkelte fliser. Bom betyr at fliser ikke hefter tilstrekkelig til underlaget. Flisa kan sprekke ved støt fra gjenstander og potensielt føre til skade på underliggende membran.

En flis med hakk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Utbedring av flis med hakk anses ikke som nødvendig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Ingen synlig membran over flislagt gulv på vann og avløp ved toalett.

Rommet med tilhørende tettesjikt har nådd en alder på 31 år. Ved hyppig bruk av rommet anbefales det en snarlig oppgradering av tettesjikt for å tåle belastningen av fritt vann.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Ved videre bruk av rommet anbefales det satt inn tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger med bunnramme. Innredning med normal bruks og alderslitasje i henhold til alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Skap og skuffefronter er av nyere dato. Opprinnelig skrog fra byggeår. Normal bruks og alderslitasje.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Enkel funksjonstest med ark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tregulv, malte slette overflater på vegg og panel i himling.
Rommet har nytt gulvmontert toalett, servant for enkel håndvask og panelovn montert på vegg.
Rommet er naturlig ventilert.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettet er løst og må festes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettet må festes.

Mekanisk avtrekk og og tilluft må etableres for lukking av avvik.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekrane er lokalisert under innredning på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør under kjøkkenbenk. Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften

Konsekvens/tiltak

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

Jevnling inspeksjon av vannrør må påregnes ut ifra alder og varierende omfang av irrdannelse.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av klaffventiler og spalte i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er etablert luft/luft varmepumpe i 2018.
Innedel er plassert på stue i 1 etg.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er plassert i rom uten sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan dette føre til vannskade.
Bereder har nådd en alder på 43 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Løsning for lekkasjesikring må etableres for å hindre følgeskader ved eventuell lekkasje fra bereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert på bod i kjeller.

Skjult og åpen installasjon.

Det foreligger dokumentasjon på elkontroll datert 29.1.2019 uten anmerkninger.

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.

1981 Nybygg

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

Nei Alt arbeid på boligen etter byggeår opplyses å være utført av fagpersoner på dugnad.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Alt arbeid på boligen etter byggeår opplyses å være utført av fagpersoner på dugnad.

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?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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 Skapet mangler tilfredstillende avdekning rundt sikringer.

Noe manglende merking av kursfortegnelse og sikringer.

Utvidet elkontroll anbefales med en intervall på hvert 5 år på eldre anlegg. Det er 6 år siden siste elkontroll.

Generell kommentar

Medtatt i kostnadsestimat er kun en elkontroll, merking av kurser og nødvendig avdekning i skap. Ved eventuelle anmerkninger etter denne kan det tilkomme høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 forenklede 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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

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 Apparat fra 2012.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis manglende/defekt topplst.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Jevnlig inspeksjon i rom under terreng for å se etter vanninntrenging.

Topplst anbefales reetablert hvor denne er defekt for å hindre av overflatevann trenger bak grunnmursplasten og fører til unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ut og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres mindre rissdannelser i puss som tyder på tidligere bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak på allerede oppståtte riss. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjusteringer anbefales for å hindre tilsig av overflatevann inn mot grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat avløp via septiktank. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, og vannledninger opplyses å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken opplyses å være av betong. Septikktank er fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

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

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplysninger om byggeåret er fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer eternittplater, fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Det registres rust på beslag og noe mose på tak.

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.
- Andre tiltak:

Taket er tekket med skifer eternitt, som er et eldre materiale bestående av fibersementplater med skiferlignende overflate. Materialet har generelt lang levetid, men kan være sprøtt og utsatt for sprekkdannelser over tid. Det ble ikke observert lekkasjer ved befaring, men det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller løsnet tekking. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk.

Mosen binder fuktighet og kan bidra til å forkorte taktekingens levetid, takstein og annet belegg skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i takstein og papp. Materialet kan slites og eldes mer en forventet.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av malt metall, fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er innsisert fra bakkenivå.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det registreres rust på beslag og takrenner. Stedvis lekkasje i takrenne. Gjenstående levetid for disse beslagene er uvisst i tiden som kommer.

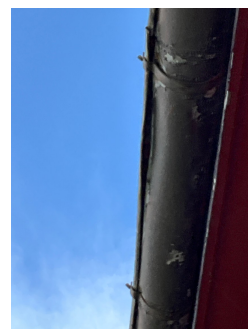
Det er montert en stige for feier, denne er ikke godkjent. Manglende innfesting og stigen er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I forbindelse med utskifting av takteking er det naturlig med utskifting av renner og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående tømmermanns kledning.

Utvendig kledning er overflatebehandlet i 2024, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist blærer og avskalling i overflatebehandlingen av kledningen.

Sprekker i kledningen over vindu og dører, samt i nedre del.

Det er montert klosser som musesperre i nedre del av kledningen, flere av disse klossene mangler.

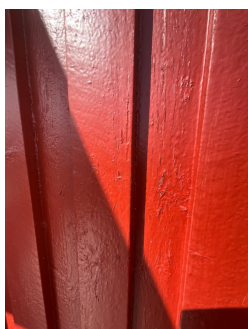
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av utvendig fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet kaldtakskonstruksjon, oppført med plassbygde sperrer.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Delvis luftespalter langs raft.
Undertak av tretro og papp.
Adkomst til kaldloft via luke i gang. Ingen nedtrekkbar stige montert.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktmerker og bekkst i undertak ved pipen, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. Med bruk av piggmåler ble det registret 14% i områder rundt fuktmerker i undertaket og sperrer.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig kledning i kassene er slått tett, dette medfører redusert lufting av loft.

Det registres en avtrekkskanal som er koblet til pipen på loftet, materialene i denne kanalen er trolig av asbest. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Det er også lagret en god del av disse kanalene på loftet.

Avtrekk fra kjøkken ventilator går inn i luftekanal på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft for tidlig å oppdage eventuell lekkasjer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i kjeller og 2 og 3-lags glass i 1. etasje.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i kjeller er fra byggåret med koblet glass. I1. etasje er noen vindu fra 1984, 1999 og et vindu fra 2010. De fleste vinduer bærer preg av alder i form av slitte karmen redusert isolerende effekt.

Harde tettestpåkninger som kan føre til trekk.

Det registreres noe råteskader på karmen på vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

De fleste vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med malt utførelse på utsiden. Balkongdør i malt utførelse med glass og enkel kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fra byggåret, med tilhørende slitasje.

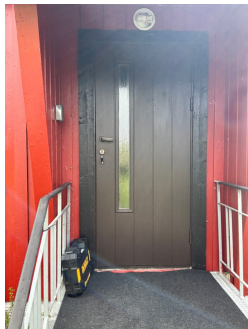
Dør til kjeller trenger justering, tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Malt rekkverk med stående kledning, malt altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden er for lav, etter dagens krav. Målt på befaringen 88 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer.

Rekkverkshøyden må heves til dagens krav for å lukke avviket.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved balkong er oppført av trevirke, trapp ved inngangsparti er av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

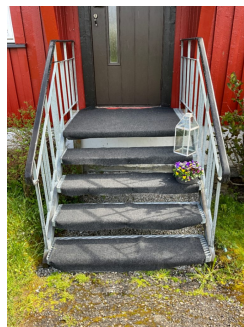
Trapp ved balkong mangler rekkverk, åpninger er for stor i rekkverk og mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og åpninger må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Laminat, gulvbelegg, tregulv og flis.

Vegg: Panel, panelplater og malte overflater.

Tak: Takplater og malt overflater. Spotter på bad.

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår velholdte.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Økende slitasje på eldre overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registres høydeforskjell mellom rom, da det er lagt forskjellige typer gulv.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 12 mm på hele planet på stue, kjøkken og sov. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Betong gulv i kjeller er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell legging av nytt gulv på eldre overflater må det påregnes noe oppretting.

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.

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe. Eldre vedovn i kjeller og en vedovn fra 2013 i 1. etasje. Sotluke/feieluke plassert i kjeller bak røykrør til ovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registres riss og sprekker i murpuss på pipen.

Det er sprekk i ildfast stein/plate innvendig i begge ovnene.

Sotluken er plassert bak røykrør, så røykrør må demonteres for tilkomst til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Utbedring av stein/plate i ovner må påregnes.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt fukt i gulv og i grunnmur i kjeller. Fukten skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen kombinert med slitt/manglende drenering.

Det registreres fuktopptrekk i bjelkelaget som ligger på grunnmur. Målt med piggmåler på befaringen fra 16% til 21% i bjelkelaget og himlingen.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for strakstiltak med tanke på drenering da kjelleren har fritt eksponerte murflater. Selv om drenering oppgraderes vil det være kapilært fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp. Det er viktig at kjelleren ventileres godt.

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på registrert fuktighet i treverk/bjelkelag, da deler av denne konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere på befaringen. Det kan ikke utelukkes kostnader ved eventuell skulte råteskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Boddører av trevirke i kjeller.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på egeninnsats.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen for dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Det er også fare for fukttransport bak flis, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra flis ved dørterskel til topp slukrist er målt til 8 mm.

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det registres motfall på gulvet ved dør. Det er montert list under dusjvegger, noe som fører til at lekkasjevann ikke vill nå sluk. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke lekkasjevann nå sluk, før det gjør skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert 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.
- Tiltak:

Utbedring av registre må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tettesjikt er utført på egeninnsats, opplyst av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig i sluk.

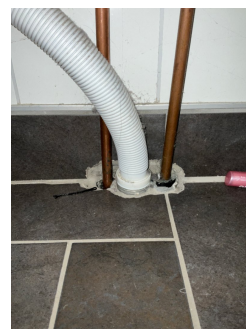
Vanntilførsel og avløp fra servant og toalett, mangler tetting rundt rør i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak ved rørgjennomføringer i gulv må påregnes og dokumentasjon på membran må fremlegges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

📌 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, manglede tilluft.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registres manglede tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk fra baderom og andre våtrom skal trekke ut lukt og fuktighet fra rommene. For å redusere faren for fuktskader bør tilluft etableres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Deler av kjøkkeninnredningen er oppgradert i senere tid. Benkeplaten er av laminat. Intrigert oppvaskmaskin, avsatt plass for stekeovn og kjøleskap.

Normal bruks og alderslitasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, delvis med plastkappe.
Deler av kobberør er byttet ut i 2013.

Vurdering av avvik:

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

Deler av kobberrør i kjeller er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

I kjeller er hovedstammen av støpejern. Innvendig avløpsrør er byttet ut i 2013. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedstammen og rør som ligger under kjellergulv.

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

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må støpejernsrør og rør under kjellergulv skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på vindu og klaffventiler på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter. Plassert i kjeller. Fast tilkobling av strøm.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert på bod ved kjøkken.

Sikringsskapet er et lite skap, som inneholder automatsikringer. Ingen papirer liggende i skapet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

1954

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

Nei Ut fra egenerklæringen er deler av de elektriske utført på egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Grunnet alder på deler av det elektriske, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er satt for en utvidet el-kontroll ikke utbedring av eventuelle mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 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.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

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 Brannslukningsapparatet er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

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.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.

Bygningen mangler fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av påviste forhøyde fuktverdier i kjelleretasje vegg, kan det måtte påregnes tiltak med drenering. Dette må sees i sammenheng med jevnlige observasjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, med innvendig hilderplater og murpuss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registres sprekker i mur innvendig og utvendig, om disse er gjennomgående er ikke mulig å kontrollere. Da store deler av mur er under terreng og innsiden har hilderplater og murpuss.

I kjelleren er det synlig at et er utført tiltak for å utbedre sprekker i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak på allerede oppståtte riss/sprekker må påregnes. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss/sprekker. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet skrå mot boligen mot nord, resterende av terreng skrå fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet skrå mot bygningen på nord side, noe som fører til ekstra fukt påkjenning av grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, men vannforsyning opplyses å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank er fra byggeåret og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

Stabbur over 2 etasjer på totalt 17 m²

Bygninger er oppført på støpte søylefundament.

Videre oppføring av tømmerkasse som er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Saltakskonstruksjon som er teknet med betongtakstein.

Renner og nedløp av metall.

Det er synlig tømmerkasse innvendig.

Adkomst til 2 etg via tretrapp.

Stabburet har en tilhørende liten balkong ved inngangsparti.

Vedlikehold

Stabburet er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggetilatelse

Standard

Naust beliggende nede ved sjøen på ca 25 m².

Totalt 3 naust som henger sammen. Tilhørende eiendommen er naust beliggende i midten.

Innvendig grusbelagt dekke.

Vegger av reisverkkonstruksjon som er utvendig kledd med låvekledning.

Taket har en saltakskonstruksjon er kledd med metallplater.

Adkomst via treport på 2 sider.

Vedlikehold

Naustet er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De

fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1956

Kommentar

Opplysninger fra eier

Standard

Uthus ved boligen på 3 etasjer.

Dekke i kjeller av støpt dekke og delvis grusbelagt dekke. Deler av kjeller er gjødselkjeller.

Hovedaklig støpt dekke mellom kjeller og 1 etg. Trebjelkelag på deler mot vest.

Murte og delvis støpte vegger i deler av 1 etg i yttervegger.

Yttervegger forøvrig med reisverkkonstruksjon som er utvendig kledd med låvekledning og metallplater.

Trevindu og enkelte PVC vindu.

Dekke i 2 etg er med tregulv.

Saltakskonstruksjon som er tekket med bølgeeternittplater.

Låvebru opp til 2 etg i støpt utførelse.

Vedlikehold

Uthuset er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Ferdigstilt i 2014

Standard

Garasje oppført på eiendommen på ca 168 m2.

Garasjen har støpt plate på mark med oppstøpte og lettklinkersokler for yttervegger.

Videre oppført med bindingsverkkonstruksjon som er utvendig kledd med tømmermannskledning.

Saltakskonstruksjon som er utvendig kledd med metallplater.

Vinduer med 2 lags glass.

Porter i aluminium.

Garasjen er delvis kledd innvendig med panel.

Vedlikehold

Garasjen er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

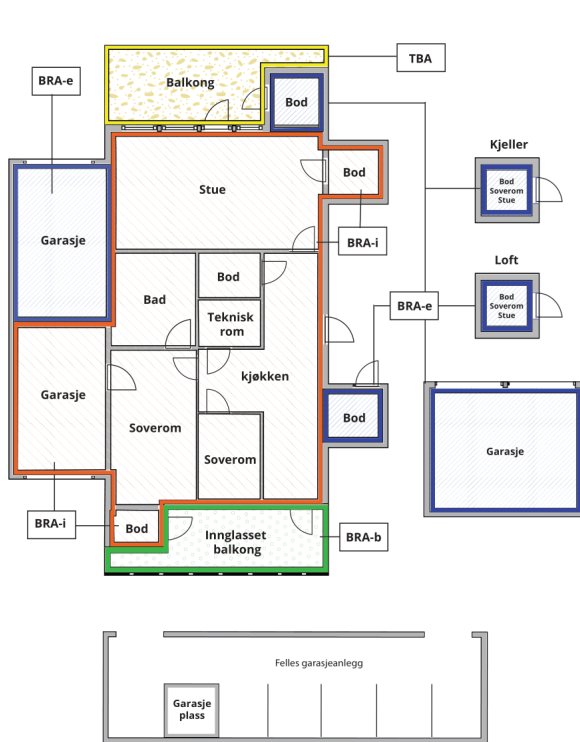
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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)				
loft	84			84		50	134
1 Etasje	108		24	132	40		132
Kjeller	126			126			126
SUM	318		24		40	50	392
SUM BRA	342						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
loft	Loftstue, Gang, Gang 2, Bod/uinnredet areal		
1 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom		
Kjeller	Bad/vaskerom, Kjellerstue, Gang, Gang 2, Gang 3, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Sokkel

Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue

Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod

2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg.

Det er etablert balkong mot vest

Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft

Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstillelse på deler av loft mot nord.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	17

Kjeller	55		55	
SUM	120			17
SUM BRA	120			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		10		10	5		10
2 Etasje		7		7		3	10
SUM		17			5	3	20
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	
2 Etasje		Bod	

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		107		107			107
1 etasje		189		189		7	196
2 etasje		175		175			175
SUM		471				7	478
SUM BRA	471						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gjødselkjeller	
1 etasje		Uthus	
2 etasje		Uthus	

Kommentar

Bod under låvebru er medtatt på arealeroppsett i 1 etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		168		168	
SUM		168			
SUM BRA	168				

Romfordeling

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

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	197	121
Enebolig	64	56
Stabbur	0	17
Naust	0	25
Uthus	0	471
Garasje	0	168

Kommentar

Enebolig

Enebolig

Arealet i kjellere er medregnet i BRA-i, grunnet muligheten til å benytte luke i etasjeskille og oppsatt stige i kjeller.

Naust

Uthus

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Frode Bjartnes	Takstingeniør
	Svein Arne Laugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	7	4		0	32004.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønnavikvegen 50

Hjemmelshaver

Laugen Trond Holger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom som ligger ca 13 km fra Steinkjer sentrum med sine sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning	24.11.1980	Lønnvikvegen 50	Gjennomgått		Nei
Plantegning	20.05.1998	Driftsbygning	Gjennomgått		Nei
Plantegning	01.02.1987	Naust	Gjennomgått		Nei
Byggemelding og ferdigattest	03.02.1983	Lønnvikvegen 50. Ferdigattest datert 3.2.1983	Gjennomgått		Nei
Energirapport Lønnvikvegen 48 og 50	22.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 dampsperran 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/BR1632>

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