

Tilstandsrapport



Enebolig



Svalerødveien 26, 1794 SPONVIKA



HALDEN kommune



gnr. 36, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 12.01.2024

Rapportdato: 04.04.2024

Oppdragsnr.: 12218-1304

Referansenummer: FF1910

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TF
AKST
FAG AS



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

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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Eiendommen inneholder et eldre bolighus over to plan, et nylig renovert og bruksendret anneks, en låve og noen mindre driftsbygg. Denne tilstandsrapporten inkluderer kun eneboligen og annekset.
Se landbrukstakst for informasjon om de resterende byggene og selve eiendommen.

Det må beregnes noe ferdigstillelse av anneks, samt noe vedlikehold og oppgraderinger av eneboligen.
Annekset er ikke godkjent som en selvstendig boenhet.

Befaring 12.1.24: kun foretatt en arealmåling pga overgang til ny arealstandard.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak av rupanel og sutakplater. Synlig i kott og på loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Opprinnelig tømmerkasse i 1. etasje. Grovt bindingsverk i 2. etasje.
Bindingsverk i tilbygg.
Utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalset kledning.

Plassbygde takstoler fra byggeår og tilbyggsår.
Det er lagt noe glassvatt og sagflis på loft.
Loftet er kun innsisert fra luken pga manglende gulv.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsparti og terrasse av tre på løse blokker.
Det er fliser på gulv ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, heltre og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Boligen har mursteinspipe og to vedovner.
Hammershaug as har utbedret pipe og byttet feieluke.
Pipen er helbeslått utvendig.
Det er lagt fliser på gulv under feieluken.

Krypkjeller under huset er uten inspeksjonsmuligheter (kryperom).

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk.
Laminat i trinn.
Malte innedører.
Dobbel dør i inngangspartiet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør.
Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vaskerom

Enkelt eldre vaskerom med lav standard og noe manglende ferdigstillelse. Støpt gulv og malte plater på vegg og i tak.
Rommet inneholder borehull med senkepumpe, trykktank, varmtvannsbereder og enkelt opplegg for vaskemaskin.
Ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.
Det er liggende trespiser over benken og flise over spilene.
Innredningen er montert ved egeninnsats.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventilatoren er integrert i koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er åpent røropplegg i boligen. Synlig plast vannledning (32mm) opp av gulv på vaskerommet. Ledningen er isolert og det er koblet på varmekabel.
Det er ingen stoppekran synlig i boligen. Det er plassert en stoppekran i annekset.
Det er noen rørkoblinger i kjøkkenskap/himling over fryseskapet. Platen foran kan tas av for inspeksjon av rør.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Digital måler er montert.
Hovedsikring på 63 amp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent om bygningen har drencsystem.
Gråsteinsmur og noe støpt betongmur.
Tilnærmet flat tomt der bolighuset står.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er minirensanlegg med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast og tilkoblet privat grunnboret brønn.
Trykktank og sentral for vannpumpe er på vaskerommet i annekset. Reduksjonsventil og trykkmåner er montert.
Avløpet er tilkoblet et minirensanlegg og privat septik. Det foreligger en utslippstillatelse fra 2022 med ferdigattest fra 2023.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2022. Taket er besikket fra bakkenivå.
Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har delvis eldre bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
To vegger er satt opp i 2022, mens to er restaurert. Ukjent byggeår.

Det er åpen himling med hems i stue/kjøkken.
Det er ikke tilgjengelig tak-konstruksjon.
Himlingen i skråtak er ikke ferdigstilt.
Synlig blåse isolasjon og dampspærre.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass 2022.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.
Det er en stor skyvedør i stue/kjøkken. Denne kan lukkes til utvendig med trelemmer/dører.

Terrasse i impregnerte materialer. Fundamentert med tresøyler på heller.
Det er en utvendig trapp opp til kontor/soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. I hht TEK17 skal bygget være oppført med radonsperre.
Det er trolig ingen radonsperre da grunnmur er fra byggeår.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Det er kryprom under en mindre del av bygget, under soverommene.
Synlige stubbloftsplater av huntonitt med bord i skjøter. Isolert bjelkelag.
Vindeltrapp i lakkert metall med tre i trinn og på håndløper.
Det er bygget en hems over soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 1:100 i rommet med en nedsenk på 10 mm i dusjnisse. Fall målt fra toppsluk til gulv ved dør 40 mm.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran. Det er en delvis synlig mansjett under klemring.
Mottatt bilder og dokumentasjon på membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.
Det er etablert til luft under dør etter befaring.

Spa-rom

Veggene og taket har malt mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran på gulv og bak sokkelflis.
Rommet har badekar.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene og taket har malt mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran mottatt bilder og sjekkliste.
Rommet har veggmontert toalett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe mindre heng i skapdører i innredningen.
Det er ingen ventilerings.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Eier informerer om at det vil bli ferdigstilt og fuget mellom benkeplate og vegg før salg.
Ventilator montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besikket i rørskap.
Drenering går til gulv.
Det er avløpsrør av plast. Det er tilgjengelig stakepunkt under terrassen/kryprom.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Skapet har 18 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Det er tilkoblet skapet i hovedboligen.

TOMTEFORHOLD

Ingen drenering etablert.
Bygningen har betonggrunnmur.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt.

Anneks

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

Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt.

Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal max være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor. Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp.

Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting.

Annekset er bruksendret ihht krav i TEK17. Det er ikke alle disse kravene som er ivaretatt i bygget, da deler av det har alder fra byggeår. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav.

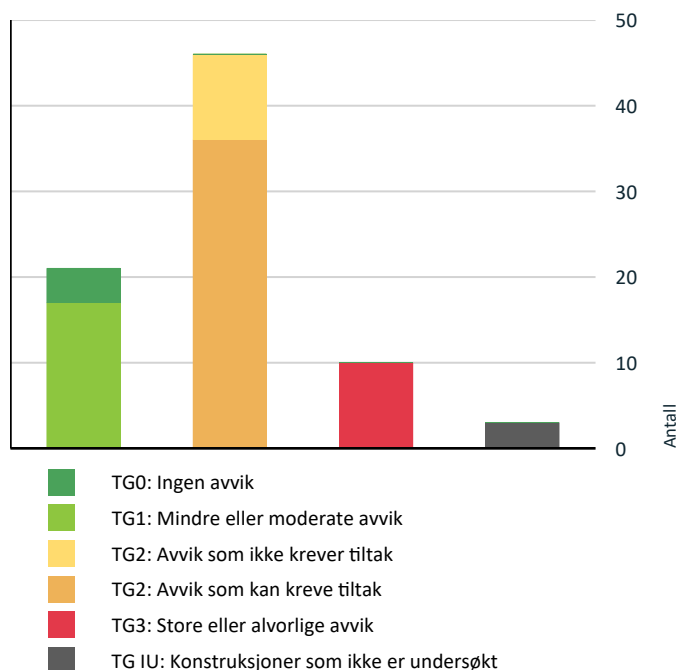
Eksempelvis så er støpt plate uisolert, vegger og tak tilfredsstillende ikke krav til isolering. Det er ikke etablert balansert ventilasjon.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det er fremlagt en ferdigattest på bruksendringen datert 11.12.23.

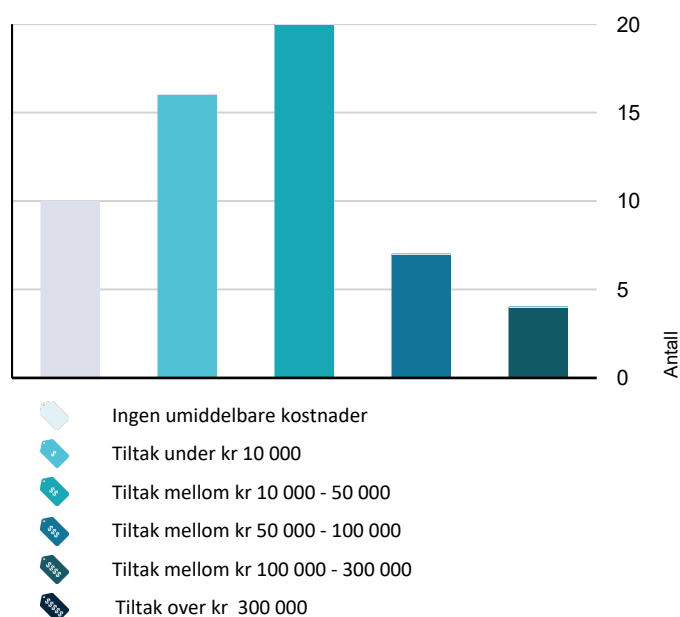
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Spa-rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Oppgradert pipe og bygget feieluke (Hammershaug as)
2023	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra E-poq (egeninnsats)
2022	Modernisering	Gjort oppgraderinger av el-anlegg (Elisenberg elektro)
2022	Modernisering	Montert to nye varmepumper (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og ny varmtvannsbereder (O. Hansens eftf as)
2022	Modernisering	Nytt borehull på 120 meter til brønn og nye rør og pumpe
2022	Modernisering	-23, pusset opp overflater i boligen (egeninnsats)
2022	Modernisering	Satt inn ny terrassedør på soverom (Fjeldhøi bygg as)
2022	Modernisering	Satt inn to skyvedørsgarderober på soverom i første etasje.
2022	Modernisering	Foret ut og isolert noen av veggene (egeninnsats)

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel og sutakplater. Synlig i kott og på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Det er synlige fuktmerker og svartsopp.

Det flate taket har for lav takvinkel for å kunne tekkes med takstein. Vil føre til vann-ansamlinger og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- 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.

Det bør gjøres undersøkelser og tiltak på tak med for lav takvinkel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Beslaget over karnappet er trolig ikke fagmessig utført.
Det mangler et utkast på et nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Manglende utkast bør monteres for å lede vannet vekk fra bygningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Opprinnelig tømmerkasse i 1. etasje. Grovt bindingsverk i 2. etasje.
Bindingsverk i tilbygg.
Utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det vil normalt kunne være råteskader mot grunnmur, under vinduer osv i denne typen eldre konstruksjoner.

Det mangler spikerslag og vindsperre i nedkant av kledningen. Det er helt åpent inn til isolasjonen.

Kledningen går stedvis ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kledningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygde takstoler fra byggeår og tilbyggsår.
Det er lagt noe glassvatt og sagflis på loft.
Loftet er kun inspisert fra luken pga manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Takkonstruksjonen er støttet opp av en biljeck på loftet. Det er gjort endringer av konstruksjonen, trolig ved tilbyggsår.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Vil kunne medføre varmetap og kondensering.

Det er ikke lagt dampsperre på loft.

Det er synlig muselort og noen eldre asbest-plater på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må beregnes oppgraderinger av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet i gangen i 2. etasje ligger helt ned til taksteinen. Vil medføre økt fuktbelastning.

Eldre vinduer har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er et knust blyglass i sidefeltet på hoveddøren.

Det er noe slitasje på treverk rundt dører og en løs list på sidevindu.

Eldre dører har vesentlig dårligere tetting og u-verdi enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

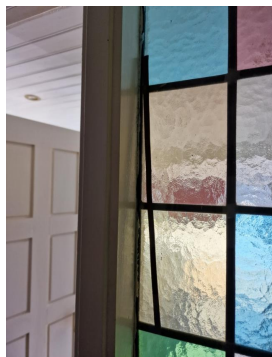
- Dører må justeres.

Noe utbedringer må beregnes. Eier informerer om at dører er justert etter befaringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti og terrasse av tre på løse blokker.
Det er fliser på gulv ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

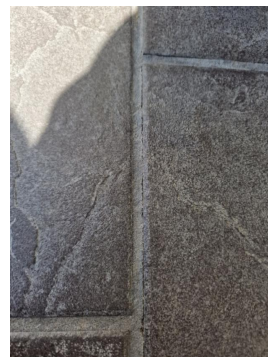
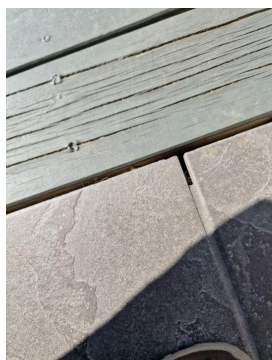
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe bom i fliser og sprekker i fuger.
Det er noe skjevheter på fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, heltre og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere og eldre overflater med normal brukslitasje og behov for oppgradering av enkelte overflater.

Bom og sprekte fliser i vindfang og inngangsparti.

Det er endel merker og hakk i gulv.

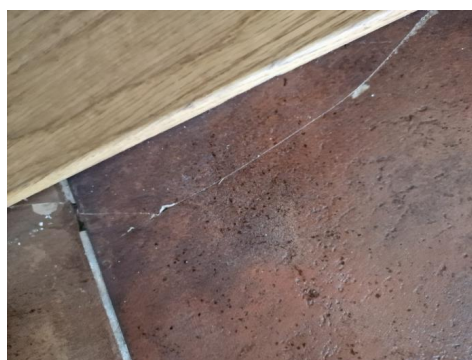
Manglende avslutning mellom gulv og dørterskler, samt mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. I tilbygget er det trolig støpt plate.
Planavvik på 30 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter og nedbøying.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og to vedovner. Eier informerer om at de har revet en peis som var på kjøkkenet.
Hammershaug as har utbedret pipe og byttet feieluke.
Pipen er helbeslått utvendig.
Det er lagt fliser på gulv under feieluken.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er montert for nær feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2023 og pipen ble sist feiet i 2022. Det er en anmerkning i rapporten ang manglende plate under feieluke. Dette er utbedret etter tilsynet fra feieren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Krypjkjeller

Krypjkjeller under huset er uten inspeksjonsmuligheter (kryperom).

Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypjkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk. Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Malte innedører.
Dobbel dør i inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

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

Låsemekanismen på dobbelt døren er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

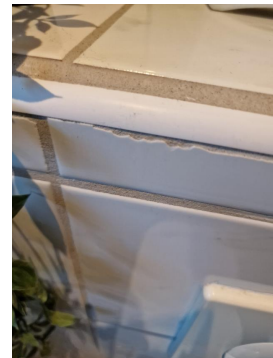
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er trolig ufaglært utførelse av flisarbeid på kasse i vegghegt toalett.
Det er noen sprekkdannelser i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Noe oppgradering må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Lokalt fall ved sluk, ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det at badet ikke benyttes uten dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det mangler avløp fra sisterner i vegg, eventuell lekkasjevann kan komme på avveie. Anbefaler at man monterer lekkasjestopper. Lekkasjestopper er utstyr som monteres i eller omkring vannførende installasjoner, med det for øye å stoppe en uønsket vannutstrømning. Lekkasjestoppere registrer lekkasje, og stenger automatisk vanntilførselen fra skadestedet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Vegg har trolig vært en tidligere yttervegg. Det er synlig plast og svart forhudningspapp i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 70% RF (relativ fuktighet) ved 20 grader celsius. 18 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:

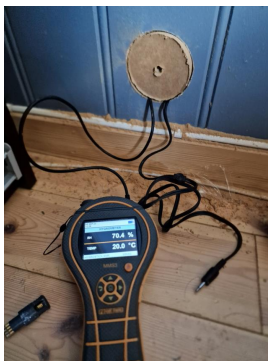
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt noe forhøyde fuktverdier i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Enkelt eldre vaskerom med lav standard og noe manglende ferdigstillelse. Støpt gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet inneholder borehull med senkepumpe, trykktank, varmtvannsbereider og enkelt opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk.

Det er ikke membran på hverken vegg eller gulv.

Det er fuktmerker og svartsopp på vegger og gulvlister. Synlig svelling i vegg.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

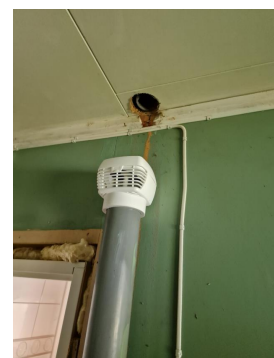
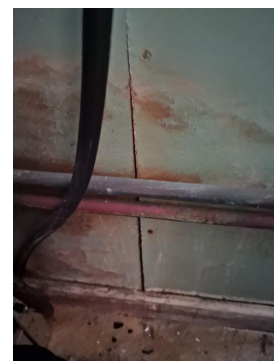
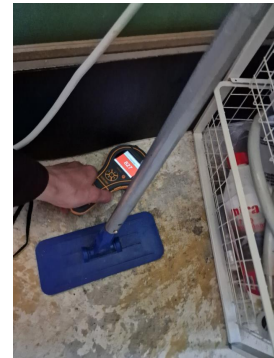
Det er hull i himling etter tidligere rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i vegger og gulvlist.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det må beregnes fuktskader i vegg ved åpning av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må ses i sammenheng med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og to stekeovner.

Det er liggende trespiler over benken og flise over spilene. Innredningen er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er svelling i bunnplate under stekeovnen.

Det er heng i noen skapdører og skuffer.

Ikke synlig ventilerings av skrog til stekeovner eller kjøl-/fryseskap.

Foringen har synlig kapp-kant.

Det er noen merker og hakk i fronter og skrog.

Benkeplaten er noe løs og det er trapping i skjøtene.

Det er en fordelerstokk for vann montert i overkant av fryseskap. Denne mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe oppgraderinger og utbedringer.

Eier opplyser at det er eldre elektrisk opplegg og kontakt som ikke er byttet/flyttet og det er ikke krav til montering av komfyr vakt før el-anlegget til komfyren oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren er integrert i koke toppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er åpent røropplegg i boligen. Synlig plast vannledning (32mm) opp av gulv på vaskerommet. Ledningen er isolert og det er koblet på varmekabel.

Det er ingen stoppekran synlig i boligen. Det er plassert en stoppekran i annekset.

Det er noen rørboblinger i kjøkkenskap/himling over fryseskapet. Platen foran kan tas av for inspeksjon av rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begrensede inspeksjonsmuligheter til kobling mellom kobberrør og plastrør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vannstopp/varsler i inspeksjonsluke til vannrør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

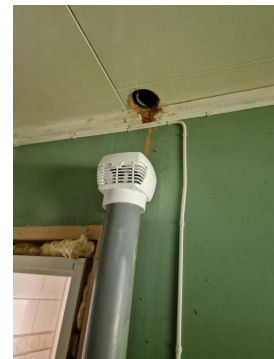
Lufting av avløp er avsluttet på vaskerommet med en durgo-ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av avløp bør føres ut over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har ikke fast tilkobling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 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 automatsikringer.
Digital måler er montert.
Hovedsikring på 63 amp.

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.
2022 Oppgradert i 2022-23. OLAF HANSENS EFTF AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifølge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja OLAF HANSENS EFTF AS 08.03.2022

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ved stort strømforbruk.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kursfortegnelsen er oppdatert etter befaring.
Det er en eldre bolig med noe gjenstående eldre elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 0 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Ukjent om bygningen har drensssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er kryp kjeller under deler av boligen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur og noe støpt betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det forekommer normalt noe sprekke og riss i denne typen eldregråsteinsmurer grunnmurer. Stedvis støpt/pusset utvendig. Støpt grunnmur ved inngangsparti har skjevheter, forskaling ga etter under støping. Trolig støpt i et med plate. Manglene isolering/kuldebro-bryting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flat tomt der bolighuset står.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE.
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.
Se vedlagt kart.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved en eventuell byggesøknad om tilbygg/nybygg vil kommunen kunne kreve en redegjørelse rundt aktsomhet flom og marin leire.

Ved en oppgradering av dreneringen bør det gjøres noen tiltak for å unngå fall av terreng mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er minirensanlegg med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast og tilkoblet privat grunnboret brønn.

Trykktank og sentral for vannpumpe er på vaskerommet i annekset.
Reduksjonsventil og trykkmåler er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innhentet en vannanalyse fra 2022.

Analyse viser at vannet har for høyt innhold av mangan og kalk. De målte verdiene vil kunne gi skjolder, misfarging og avleiringer på sanitærutstyr, beredere og annet som er i kontakt med vannet.

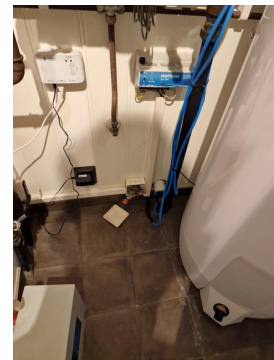
Det er synlige fuktmerker på gulvet og synlig kondensering på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig analyse av vannet for å holde oversikt over innhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Septiktank

Avløpet er tilkoblet et minirensanlegg og privat septik. Det foreligger en utslippstillatelse fra 2022 med ferdigattest fra 2023.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Kommentar

Ukjent

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Nylig renovert.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	-23 Innredet og renovert bygget (Fjeldhøi bygg as)
2022	Modernisering	Montert varmepumpe (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Etablert bad og vaskerom (Arnas Tilbud as - membran og flis, Kolaas - rørlegger og O. Hansens eftf - elektriker)
2022	Tilbygg	Bygget utvendig trapp og terrasse (Fjeldhøi bygg as)
2023	Modernisering	Søkt om utslippstillatelse og ferdigattest på VA.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har delvis eldre bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.

To vegger er satt opp i 2022, mens to er restaurert. Ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er noen vridninger av kledningsbord.

Det er noe sprekkdannelser i kledning rundt vinduer.

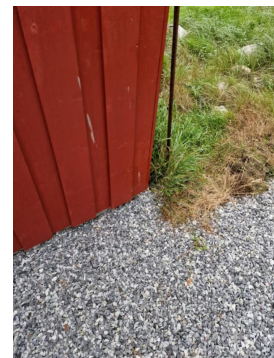
Luftespalte mellom beslag og kledning er anbefalt til 5 mm. Denne er fuget igjen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å åpne opp spalter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er åpen himling med hems i stue/kjøkken. Det er ikke tilgjengelig tak-konstruksjon. Himlingen i skråtak er ikke ferdigstilt. Synlig blåse isolasjon og dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noen mindre skjevheter på taket.

Det er ikke synlig ventilering av konstruksjonen.

Det må gjøre undersøkelser og oppgraderinger rundt lufting av tak konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig skjevheter

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass 2022.

! TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.

Det er en stor skyvedør i stue/kjøkken. Denne kan lukkes til utvendig med trelemmer/dører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Den ene terrasedøren har et knekt hjørne i nedkant.

Det er noe svelling i døren inn til kontor/soverom på loft og døren til vaskerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Eier har justert dørene etter befarings.

Det bør beregnes noe utbedringer på skadede dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnerte materialer. Fundamentert med tresøyler på heller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler som ikke er sikret mot klatring og fall. Spilene er bøyelige.

Trappen er bratt og uten rekkverk.

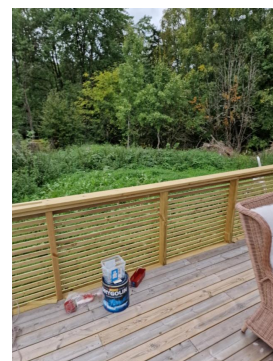
Rekkverket på selve terrassen er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp opp til kontor/soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

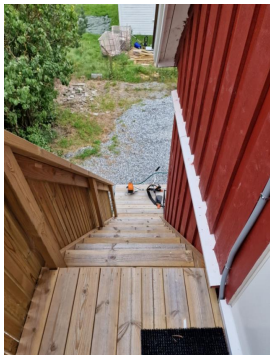
Trappeløpet er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG IU Andre utvendige forhold

Det er utvendig tilgang til et separat rom på loftet. Dette er i bruk som kontor/soverom. Rommet er ikke ferdigstilt.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

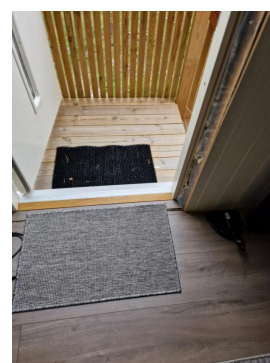
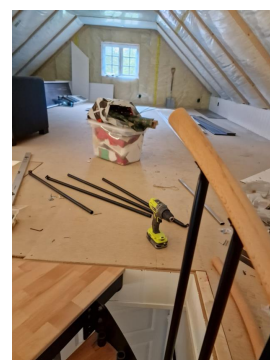
Det er noe manglende ferdigstilling av overflater. Det er en fargefeil på den ene gulvplanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstilling må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet i loftsetasjen.

I første etasje er det hovedsakelig uisolert støpt plate og noe trebjelkelag. Trebjelkelaget er isolert med ca 20 cm.

Planavvik på 10-15 mm målt i stue/kjøkken og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. I hht TEK17 skal bygget være oppført med radonsperre. Det er trolig ingen radonsperre da grunnmur er fra byggeår.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Kryp kjeller

Det er kryprom under en mindre del av bygget, under soverommene. Synlige stubbloftsplater av huntonitt med bord i skjøter. Isolert bjelkelag.



! TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp i lakkert metall med tre i trinn og på håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Trappen er ikke helt ferdigstilt. Det er merkbare vibrasjoner og løst rekkverk.

Fribredden i trappen er kun 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Eier informerer om at de skal stramme rekkverket før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Andre innvendige forhold

Det er bygget en hems over soverommene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på hemsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hemsen må sikres tilstrekkelig mot fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon mottatt bilder og sjekklister.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 i rommet med en nedsenk på 10 mm i dusjnisje. Fall målt fra toppsluk til gulv ved dør 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er noe flatt i hjørnet i dusjnisjen, under toalettet og ved glassveggen. Synlige vannmerker på gulvet. Det ble målt normale fuktverdier på overflater på befaringsdagen. Det er noe misfarging av fuger i dusjnisjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran. Det er en delvis synlig mansjett under klemring.

Mottatt bilder og dokumentasjon på membran.

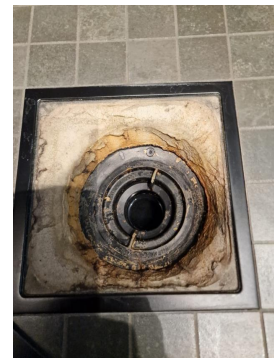
Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

Det bør etableres oppbrett ved terskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

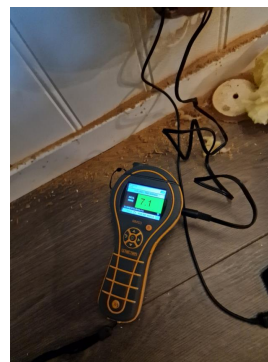
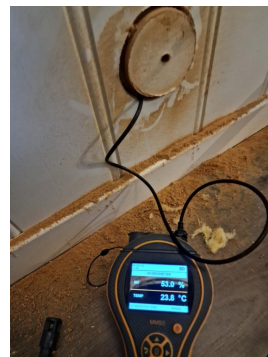
Mekanisk avtrekk.

Det er etablert til luft under dør etter befaring.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolert bindingsverk og dampspærre inn mot bad. Luftfuktigheten ble målt til 53% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius. Opp til 7 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Det anbefales ikke dampspærre i vegger mot våtrom.



1. ETASJE > SPA-ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Mottatt bilder og sjekkliste

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Noe sprekker i malingen ved badekaret. Fugen mellom sokkelflis og veggplater er misfarget.

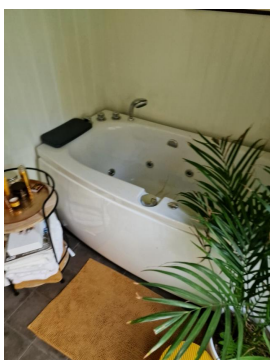
Noe svelling i nedkant mot sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Overflater på vegger må byttes til fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er sokkelflis på vegg.

Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel.

Det er synlig vannansamling under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulv ved dør fører inn til annet våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran på gulv og bak sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk (på grunn av at det er dekket over med flislim). Det er mottatt bilder og sjekklister som versifiserer membran og mansjett på gulv. Det er ikke synlig membran eller mansjett synlig på rørgjennomføringer på vegger.

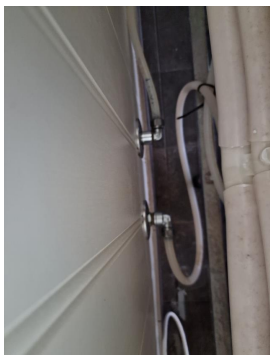
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må etableres membran og fuktbestandige materialer i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har badekar.

1. ETASJE > SPA-ROM

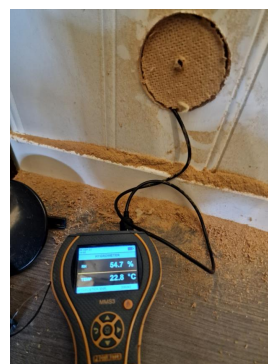
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > SPA-ROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue/kjøkken og inn mot våtsonen på våtrommet. Det ble avdekket isolert bindingsverk og dampspærre inn mot vaskerommet. Luftfuktigheten ble målt til 55% RF (relativ fuktighet) ved 23 grader celsius. Opp til 9 vekt% fukt målt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Det er ikke anbefalt med dampspærre i vegger inn mot våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Mottatt bilder og sjekklister

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malt mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er noen sprekker og misfarging i hjørner på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må etableres fuktbestandige materialer i våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er sokkelflis på vegg.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun lokalt fall på gulvet. Membran er ikke trukket opp på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det må føres membran opp på terskel for å ivareta krav på 25mm over topp sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt/membran mottatt bilder og sjekklister.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sprekker i gulv rundt vannrør opp av gulv (sprekk i membran rundt rør opp av gulv).

Det må etableres tetting av rørgjennomføringer i våtsoner.
Det må etableres membran i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er noe mindre heng i skapdører i innredningen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger grenser mot yttervegger og annet våtrom. Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen. Noe forhøyde rundt rørgjennomføringer i gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier informerer om at det vil bli ferdigstilt og fuget mellom benkeplate og vegg før salg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket avsluttes i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekket bør føres ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap. Drenering går til gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

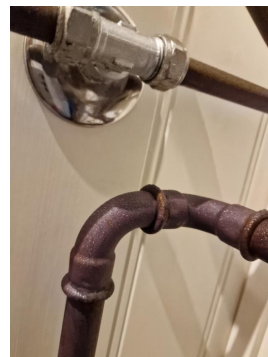
Det er kondensering og drypping på rør synlig på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot kondensering og drypping.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er tilgjengelig stakepunkt under terrassen/kryprom.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Krav til balansert ventilasjon ved bruksendring/søknad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Skapet har 18 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Det er tilkoblet skapet i hovedboligen.

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.
2022 ELISENBERG ELEKTRO AS 2022-23
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ELISENBERG ELEKTRO AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.



TG 0 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.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Ingen drenering etablert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss og ujevnheter.

Grunnmur har høy alder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
Krypkjeller							
1. Etasje	103			103	40		103
2. Etasje	53			53		13	66
Loft							
SUM	156				40	13	169
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Kott		
2. Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Kott 1, Kott 2		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyder i første etasje er 2,24-2,42 meter.

I andre etasje er takhøyder fra 2,32 meter og med skråtak.

Deler av andre etasje er ikke målbart pga skråtak. (er medregnet i ALH)

Krypkjeller og loft er ikke måleverdige.

Åpent areal er terrasse og delvis innbygget terrasse første etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv. De tilbygg som er etablert i senere år er ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate 2. etasje: gjelder soverom og loftstue

Dagslysflate 1. etasje: Gjelder stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Det er frihøyder i døråpninger under 2 meter.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Anneks

Ny arealstandard

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	88			88	32		88
Hems	28			28		19	47
Loft		10		10	2	7	17
SUM	116	10			34	26	152
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Spa-rom, Vaskerom, Entré		
Hems	Hems		
Loft		Kontor	

Kommentar

Takhøyden i loftsrommet er opp til 2,14 meter.

Hems har en takhøyde opp til 2,15 meter. Rommet var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Arealet vil bli noe mindre ved ferdigstilling av overflater.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skråtak og ikke ferdige overflater.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Annekset er ikke godkjent med kjøkken på søknadstegninger. Det er spesifisert i byggetillatelsen at det ikke må etableres en egen boenhet i annekset. Annekset fremstår som en komplett boenhet med alle funksjoner ivaretatt. Takhøyder i loftsetasjen er bygget høyere enn på tegninger. Takhøyder på hems skal max være 1,9 meter. Det er over 2 meter i loftsetasjen, både på hems og i kontor. Det er tegnet inn en rett trapp opp til hems, men det er satt inn en vindeltrapp. Terrassen som er bygget i første etasje er kun tegnet inn som en mindre platting.

Annekset er bruksendret ihht krav i TEK17. Det er ikke alle disse kravene som er ivaretatt i bygget, da deler av det har alder fra byggeår. Det er ikke søkt om noen unntak fra tekniske krav. Eksempelvis så er støpt plate uisolert, vegger og tak tilfredsstiller ikke krav til isolering. Det er ikke etablert balansert ventilasjon. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet. Det er fremlagt en ferdigattest på bruksendringen datert 11.12.23.

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i kontor/soverom på loftet, samt kun en rømningsvei.

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	154	2
Anneks	126	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Helene Navestad	Kunde
12.1.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Helene Navestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	36	4		0	122329.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svalerødveien 26

Hjemmelshaver

Navestad Anne Helene, Due Lars Reidar Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borehull med senkepumpe i borehull.

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til spredt boligbebyggelse, fremtidig.
Hensynssone H320, flomfare.

Om tomten

Stor landbrukseiendom.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tre tinglyste avtaler. En gjelder veirett, en grenseoppmåling og en utslippstillatelse.

Kostnader

Forsikring, kr 12 000,-
Kommunale avgifter, kr 10 000,-
Service renseanlegg, kr 5000,-

Kostnader er opplyst av eier og er ca priser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
NVE kart	20.09.2023		Gjennomgått	0	Ja
Vann- og avløpsverk	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tinglyste avtaler	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	05.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	02.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra Elvia	14.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon fra elektriker	27.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest anneks	12.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest VA	22.11.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 areale 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

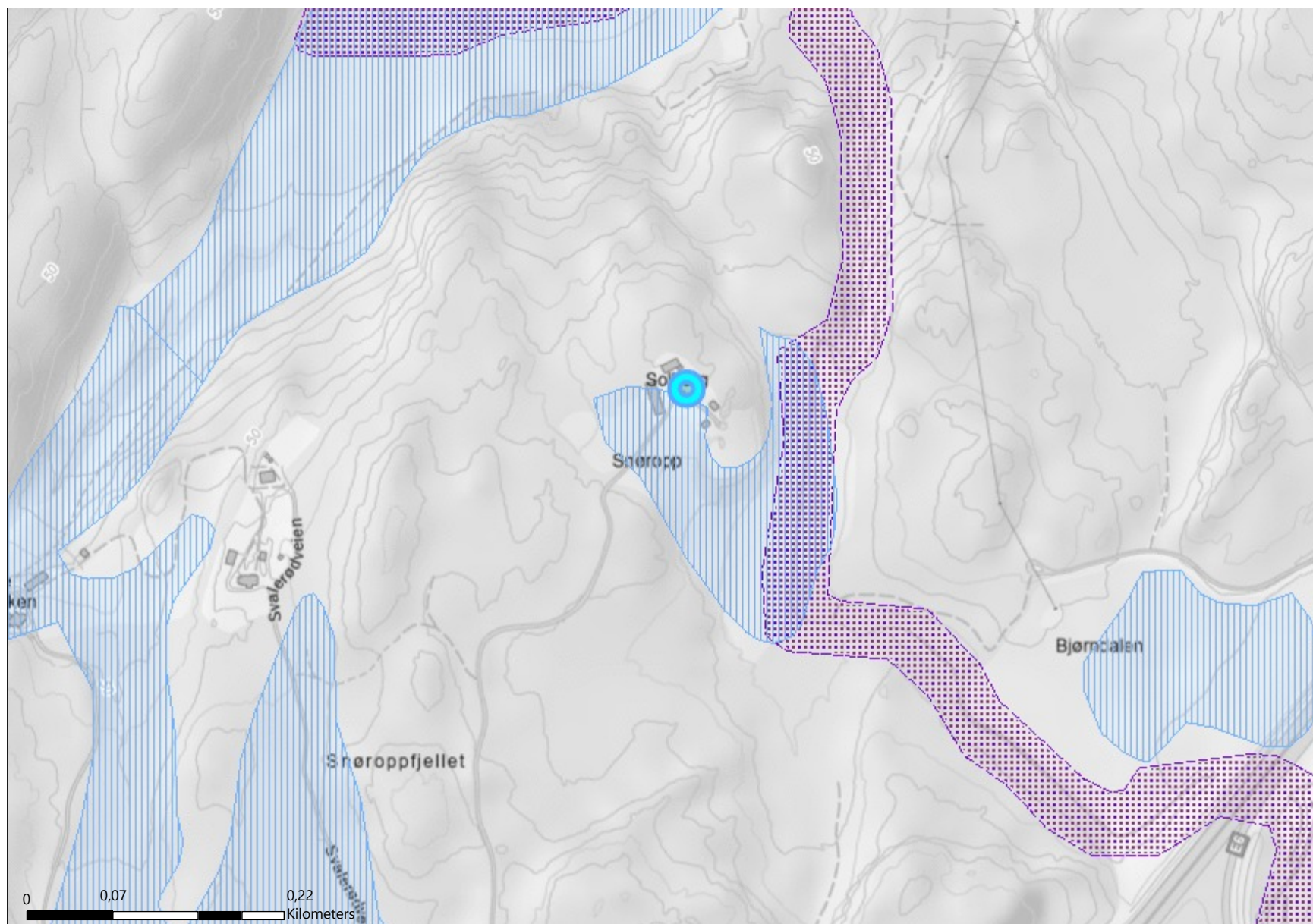
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FF1910>

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



Kartutsnitt fra NVE Atlas



Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- ▨ Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
Geocache

Kommentar

