

Tilstandsrapport



Enebolig



Desiderias vei 107, 1719 GREÅKER



SARPSBORG kommune



gnr. 2034, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 368 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 10596-1558

Referansenummer: BW3554

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS



Multiconsult

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på leire/jordmasser. Det er yttervegger av stående plank, kledd utvendig med stående trekledning, etasjeskille av tre og støpt gulv på grunn i en kjellerdel. Vinduene er med doble glass og isolerglass og i trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med halvvalm takløsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er teknet med undertak, sløyfer, lekter og betongstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål og piper over tak.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har konstruksjon av stående plank fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Boligen fikk kledd om østre vegg i 2005 og de to resterende vegger ble kledd om i 2006 iflg.eierne.

Langvegg mot sør har konstruksjon av stående plank fra byggeår..

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Langvegg er kledd om i 2006.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.

Bygningen har trevinduer med doble glass.

Bygningen har trevinduer med enkle/doble glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør til vaskerom i tre, malte verandadører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Det er skifter entrédør, dør til vaskerom og verandaene i perioden 2005/06 iflg. eier.

Treveranda med adkomst i fra kjøkken og hage på ca. 40 m².

Treveranda med adkomst i fra stue i 2.etg. på ca. 3 m².

Veranda med skifer og adkomst til entré på ca. 10 m².

Treveranda med adkomst i fra trapperom i 2.etg. på ca. 10 m².

Betongtrapp med skifer fra gårds plass til entré.

Tretrapp fra veranda til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett

Vegger med malt trepanel

Himling med malt trepanel

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nytt bjelkelag i 2006 del av gang, vaskerom, bad og et soverom i 1.etg. iflg. eier.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2002.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper og en betongtrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm. fra terskel

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Veggmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Hulltaking er foretatt i soverom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. fra terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser ny membran på gulv i 2017.

Veggmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, høyskap, speil med lys over og badekar med dusjstyr.

Det er elektrisk styrt vifte.

Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Kontrollen er foretatt på soverom via eksisterende hull.

Vaskerom med utgang

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. fra terskel til gang.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, innredning opplegg for vaskemaskin og plass til kondensørketrommel.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall med trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Hulltagning er utført i hall grunnet tilstøtende vegg i våtsone er på bad.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri med dusjfunksjon i komposittkum, fliser over deler av benkeplate, benkeplater av keramikk og kompaktlaminat, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin, integrert fryser og integrert kjøleskap. Nye fronter, benkeplate, platetopp, integrert oppvaskmaskin, en mindre del av innredningen med fryser i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft mer malt tregulv, malt trepanel på vegger og malt trepanel i himling. Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, panelovn og naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser det ble lagt nye avløpsrør i 2001. Det er avløpsrør og kummer av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 2.etg. Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av jord/leirholdige masser. Drenering i fra byggeår, sannsynlig drenert med teglrør og eier har drenert på nytt på fire sider i 2006 med drengsledninger, isolering og grunnmursplast. Drenering fra 2006 ledes ut til et punkt i hagen hvor det ble gravd et hull og fylt med pukk iflg. eier. Den eldre dreneringen er ledet inn i kum som er plassert i kjeller. Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Terreng rundt boligen med steinlagt adkomst, grus og planareal. Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) frem til utvendig stoppekran. Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør fra utvendig stoppekran og inn i boligen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gitt tillatelse til innredning av loftsetasje og fasadeendring av Sarpsborg kommune, eier opplyser det ikke er godkjent bruk av loft grunnet plasseringen/bruk av takvinduer og selve antall takvinduer er ikke byggemeldt. Det er ikke søkt om ferdigattest.

Boligen har flere vinduer som ikke er meldt inn til Sarpsborg kommune med fasadeendring.

Det understrekes at alle avvik knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg med mer må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver, bruken er ikke bekreftet og det anbefales en nærmere kontroll av bruken hos Sarpsborg kommune.

Del av veranda og en bod er plassert på naboeiendom.

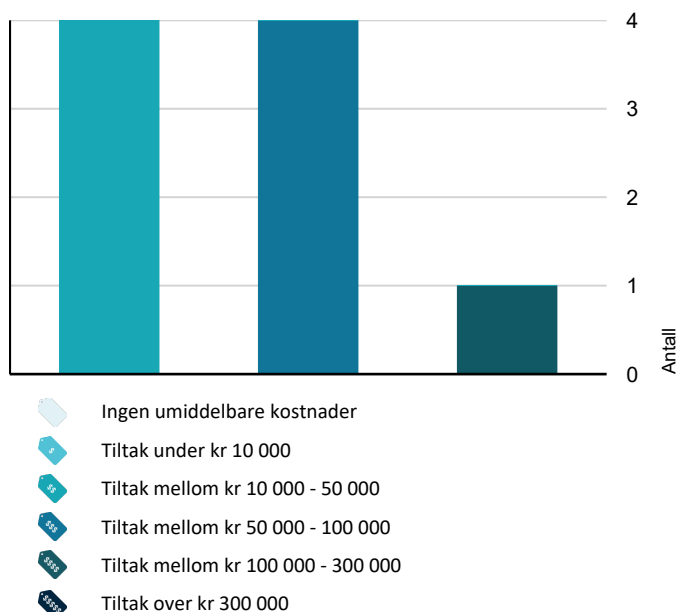
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning. Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø. Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 101 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fukttinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7,8 ---- Ingen Ingen Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon, langvegg sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda fra 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør i kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med utgang > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Opplyst i tidligere rapport.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere. Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon av stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen fikk kledd om østre vegg i 2005 og de to resterende vegger ble kledd om i 2006 iflg.eierne.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råte i nedre del av kledning på en gavlvegg og en langvegg.

Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Trevirke med for liten avstand mot beslag, dekke ol. vil kreve hyppigere vedlikehold da det er mer utsatt for fukt og råteskader. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom kledning/trevirke og vannbrett/dekke, denne avstanden gir en begrenset levetid. En bør påregne at eldre yttervegger i boliger har vedlikeholdsbehov som kan avdekkes ved en eventuell omkledning av boligen.



TG 3 Veggkonstruksjon, langvegg sør

Langvegg mot sør har konstruksjon av stående plank fra byggeår.. Fasade/kledning har stående bordkledning. Langvegg er kledd om i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Fare for ytterligere fukt-, sopp- og råteskade ved manglende utbedring/vedlikehold.

En bør påregne at eldre yttervegger i boliger har vedlikeholdsbehov som kan avdekkes ved en eventuell omkledning av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.

Vurdering av avvik:

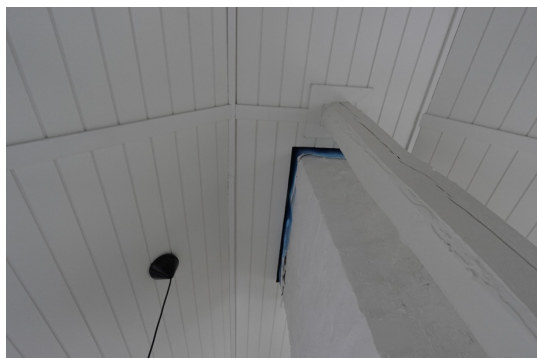
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dårlig ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres.

En nærmere kontroll anbefales for å avdekke om det er risiko for skader og/eller skjulte skader i konstruksjonen.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett glass er sprukket på vindu i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det gjelder rundt 5 av vinduene som er kontrollert, ytterligere undersøkelser anbefales for å få eksakt antall vinduer med påbegynt råteskade og uskiftningsbehov.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få vinduene skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til skifte av vindu med fuktproblem, skader, sprekkdannelse og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få vinduene i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer 2

Bygningen har trevinduer med enkle/doble glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå potensielle problemer, ytterligere sprekkdannelse og fuktoppsug som kan føre til skader i konstruksjonen. Vinduets bevegelige deler bør smøres jevnlig for å unngå redusert levetid. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse. Eldre vinduer kan ha et større varmetap. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

! TG 1 Takvinduer på loft

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør til vaskerom i tre, malte verandadører i tre og enkel kjellerdør i tre. Det er skifter entrédør, dør til vaskerom og verandaene i perioden 2005/06 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelse.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med adkomst i fra kjøkken og hage på ca. 40 m².
Treveranda med adkomst i fra stue i 2.etg. på ca. 3 m².
Veranda med skifer og adkomst til entré på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

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

En del grønnske på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

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

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger. Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet. En del grønnske på terrassebord, det er behov for vedlikehold i nær tid slik at bruks- og levetid opprettholdes.

! TG 3 Veranda fra 2.etg.

Treveranda med adkomst i fra trapperom i 2.etg. på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skifer fra gårdsplass til entré.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende håndløpe rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige trapper - 2

Tretrapp fra veranda til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
En del grønske på bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevirke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker.
En del grønske på bord, det er behov for vedlikehold i nær tid slik at bruks- og levetid opprettholdes.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med fliser, parkett
Vegger med malt trepanel
Himling med malt trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, sprekker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Knirk i gulv på loft.

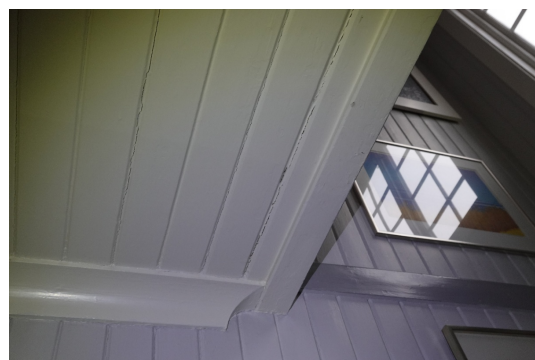
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.



Viser merker og sår i parkett.



Viser sprekke dannelse i himling.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nytt bjelkelag i 2006 del av gang, vaskerom, bad og et soverom i 1.etg. iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt 14 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i gang.

Målt 43 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i på soverom i 2.etg.

Eldre bjelkelag er understøttet i krypkjeller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Rommene var møblert og målinger er gjort på tilgjengelig flater.

Det er spor etter borebille/barkbille i stubbloft i kjelleren. Dette er normalt avvik i konstruksjoner fra denne byggetiden da det var utstrakt bruk av uhøvlede materialer med ett visst forhøyet fukthold.

Det er spor etter mus i kjeller, fare for at mus kan ha kommet inn i bjelkelaget.

Det er registrert fukt på gult nivå i bjelkelaget mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.

Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Utbedring av bjelkelaget, råteskade, bør vurderes ved neste omlegning av gulv.

Det ble ikke registrert tegn til aktivt angrep/aktivitet på befaringsdagen. Konstruksjonen anbefales kontrollert jevnlig for å holde evt. angrep under kontroll da skadedyr kan påføre konstruksjonene skade.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få etasjeskille med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med fuktproblem, skjevheter og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kartlegg utbedringsbehov/årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader. Det er essensielt å overholde sikkerhetsavstandene nøye, da dette er minimumskrav som ikke skal avkortes. Feil avstand kan øke risikoen for brann og utgjøre en alvorlig sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For liten avstand med ubrennbart materiale foran ildsted, kravet er 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader. Det er essensielt å overholde sikkerhetsavstandene nøye, da dette er minimumskrav som ikke skal avkortes. Feil avstand kan øke risikoen for brann og utgjøre en alvorlig sikkerhetsrisiko.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampspærre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.

Gult fuktutslag i treterskel mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

! TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fare for fukt, sopp og råteskade i eldre konstruksjoner mot grunn uten fuksikring og begrenset ventilering.

Påse at konstruksjonen tilstrekkelig ventilert til en hver tid, eventuelt etabler tilstrekkelig ventilering.

Eier opplyser at krypkjeller skal ryddes etter befaring for å unngå et dårlig innemiljø.

I en del tilfeller er det nødvendig å kombinere både innvendige og utvendige løsninger for et varig resultat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper og en betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp til loft er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader. Bratte trapper kan være vanskelige å navigere, spesielt for barn, eldre eller personer med begrenset bevegelsesevne. Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.

🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

2.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger i våtsone er misfargede.

Det er montert vindu i våtsonen, materialet/løsningen anses som uegnet for direkte vannbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

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

Fare for skade i tilstøtende konstruksjoner om ytterligere sprekker oppstår.

Fuger i våtsone er misfargede og bør rengjøres og kontrolleres nærmere.

For å forebygge svertesopp på badet er det viktig å sørge for god ventilasjon og regelmessig rengjøring.

Der plassering av vindu i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger. Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.

2.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm. fra terskel

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall fra område ved toalett og i mot sluket.

Det er påvist stedvis sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket med sprang mellom flisene er i hovedsak kosmetisk men kan gi noen følelse av kanter under bare føtter og mindre vannansamlinger.

2.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Arbeider er utført som egeninnsats/dugnad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebeholder, servanbmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Innredning og utstyr av eldre dato.

Deler av badets utstyr, som blandebeholder har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne bør etableres.

Fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Det ble ikke registrert noen feil på utstyr/innredning. Det er ikke behov for tiltak på selve utstyret nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

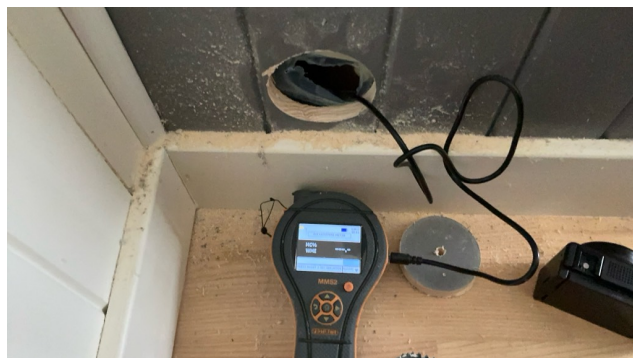
- Tiltak:

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt i soverom.



1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Arbeider er utført som egeninnsats/dugnad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidene er utført som egeninnsats/dugnad og anses å ha begrenset levetid.

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. fra terskel til gang.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Arbeider er utført som egeninnsats/dugnad.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

Arbeidene er utført som egeninnsats/dugnad og anses å ha begrenset levetid.

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket/klemring er tildekket med flislim, dette gir en begrenset mulighet for å kontrollere utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader.

At et sluk/klemring er dels dekket av lim vil være et tegn på feilutført arbeid. Det viser ofte at det har blitt slurvet med prosjektering og utførelse, noe som kan være et sikkerhetsproblem.



1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, innredning opplegg for vaskemaskin og plass til kondensørkettrommel.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

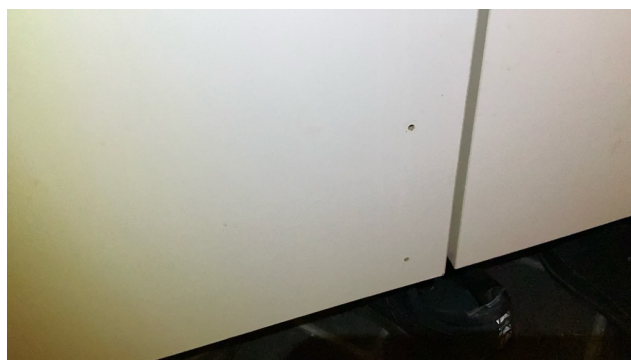
Noe slitasje på fronter.

En front er tidligere montert med annen slagretting, to skruer hull er i fronten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er overfladisk. Konsekvensene av overflateslitasje og eldre skruer hull er hovedsakelig kosmetisk.



1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

1.ETASJE > VASKEROM MED UTGANG

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall med trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Hulltagning er utført i hall grunnet tilstøtende vegg i våtsone er på bad.



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og det er malt trepanel i himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i våtsone, materialet/løsningen anses som uegnet for direkte vannbelastning over tid.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der plassering av vindu i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger. Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid. Arbeidene er utført som egeninnsats/dugnad og anses å ha begrenset levetid.

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Fliser fra 2007 kan fortsatt være funksjonelle, men det anbefales å inspisere membran og fuger regelmessig for å sikre fortsatt holdbarhet

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. fra terskel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprang mellom fliser. Arbeider er utført som egeninnsats/dugnad.

Konsekvens/tiltak

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

Mindre fall til sluk kan kompenseres ved å heve membran ved terskel til 25 mm. over sluk eller montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser ny membran på gulv i 2017.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket/klemring er tildekket med flislim og dette gir en begrenset mulighet for å kontrollere utført arbeide, ikke alle av skruene er synlige.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

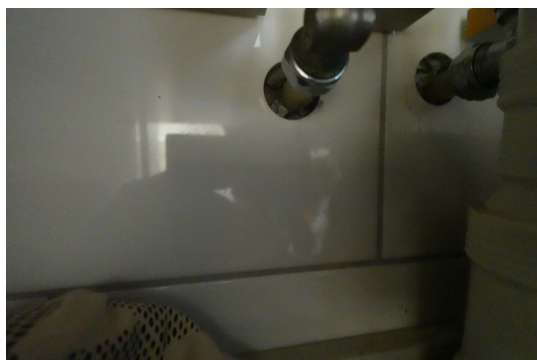
Utførelsen rundt rørgjennomføringer i våtsone gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Et sluk som er dels dekket av lim vil være et tegn på feilutført arbeid. Det viser ofte at det har blitt slurvet med prosjektering og utførelse, noe som kan være et sikkerhetsproblem.

Arbeidene er utført som egeninnsats/dugnad og anses å ha redusert levetid.

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeidere og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Det anbefales bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servanbmøbel, høyskap, speil med lys over og badekar med dusjutstyr.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Innredning og utstyr av eldre dato.

Deler av badets utstyr, som blandebatterier, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det ble ikke registrert noen feil på utstyr/innredning. Det er ikke behov for tiltak på selve utstyret nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå. Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene bør etableres.

Fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

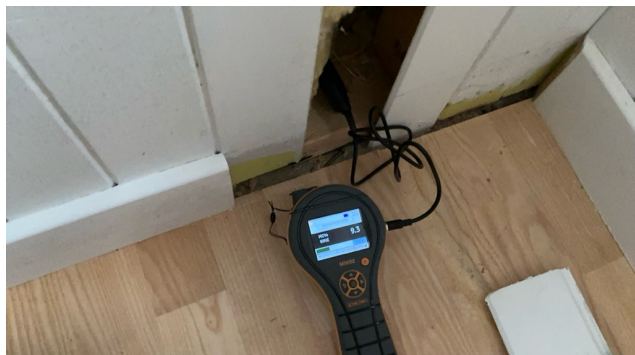
Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Kontrollen er foretatt på soverom via eksisterende hull.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, ettgrep blandebatteri med dusjfunksjon i komposittkum, fliser over deler av benkeplate, benkeplater av keramikk og kompaktlaminat, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin, integrert fryser og integrert kjøleskap. Nye fronter, benkeplate, platetopp, integrert oppvaskmaskin, en mindre del av innredningen med fryser i 2022.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Område/fronter rundt oppvaskmaskin har svelleskader. Slitasje i kabinettbunn under kjøkkenkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring bør dette installeres.



Viser svelleskade på front ved siden av oppvaskmaskin



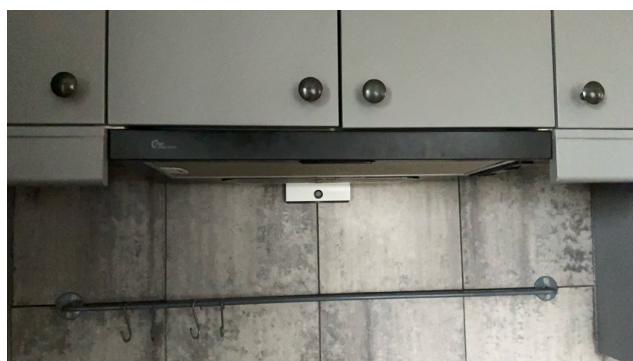
Viser skade i bunn av kabinett under kjøkkenkum.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



SPELALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft mer malt tregulv, malt trepanel på vegger og malt trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, panelovn og naturlig ventilering.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk ut av bygningen bør etableres på toalettrom.

Dette bidrar til å hindre at fuktig og forurenset luft sprer seg til andre deler av bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern, kobber og rør i rør. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Manglende tettemuffer til varerør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser det ble lagt nye avløpsrør i 2001

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

! TG 2 Avløpsrør i kjeller

Det er avløpsrør og kummer av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er rustdannelser på støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen. Eldre rør har en høyere risiko for tette rør og lekkasjer.

Korrosjon kan føre til lekkasjer, som kan være skjulte og forårsake store skader over tid.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Du kan forvente at en luft-luft varmepumpe holder i 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en service på varmepumpe hvert 2. år for å forlenge levetiden lengst mulig.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

Tilstandsrapport



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 2.etg.

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.
1924
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt andre samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget, enn de fra 2013. Samsvarserklæringer bør fremlegges. En kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales. Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Estimater er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av jord/leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra byggeår, sannsynlig drenert med teglør og eier har drenert på nytt på fire sider i 2006 med drensledninger, isolering og grunnmursplast. Drenering fra 2006 ledes ut til et punkt i hagen hvor det ble gravd et hull og fylt med pukk iflg. eier. Den eldre dreneringen er ledet inn i kum som er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Langside ved entré har begrenset med drenering grunnet en stor stein som ikke ble fjernet.

Støpt gulv på grunn er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kjellergulv og grunnmur trekker derfor opp opp fukt fra grunnen kapillært.

Disse konstruksjonene vil derfor alltid ha et høyere fuktinnhold enn nyere konstruksjoner med dampsperre mot grunnen.

Det er her registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen og eller saltutslag, det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse. Vegger og gulv mot grunn bør ikke tildekkes eller gjenstander lagres mot yttervegg/gulv før konstruksjonen er tilstrekkelig fuktsikret.

Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt. Ved endret bruk kan man vurdere tiltak (om etasjen skal utvikles til varig opphold).

Tilstanden bør allikevel overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn. Setningssprekker: Disse krever som regel at setningene i grunnen utbedres før selve sprekken repareres. Dette kan innebære drenering, forsterkning av grunnmuren eller andre tiltak.

! TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med steinlagt adkomst, grus og planareal.

Vurdering av avvik:

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

Området ved entré har fall inn mot bygningen.

Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Det er viktig å merke seg at kvikkleire/jordskred kan utløses av både naturlige og menneskeskapte terrengendringer.

For å redusere disse risikoene er det viktig med grundig kartlegging, forsiktig planlegging av byggeaktiviteter, og implementering av forebyggende tiltak i utsatte områder

Dette innebærer vanligvis å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred ved arbeider i området.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det anbefales å holde vannrøret under jevnlig kontroll for å unngå større lekkasjer.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) frem til utvendig stoppekran.

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

! TG 2 Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør fra utvendig stoppekran og inn i boligen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Treningsrom og bodroom

Byggeår

1924

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Beskrivelse

Uthus er oppført i trekonstruksjoner med halv-valm takløsning, tekket med takstein og yttervegger kledd med trepanel.

Ytterdører av tre og vinduer med enkle glass i trerammer og dels med isolerglass. Ett rom er innredet som treningsrom og resterende rom er enkle bodrom og utedo.

Bygget har i hovedsak behov for utbedringer og vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

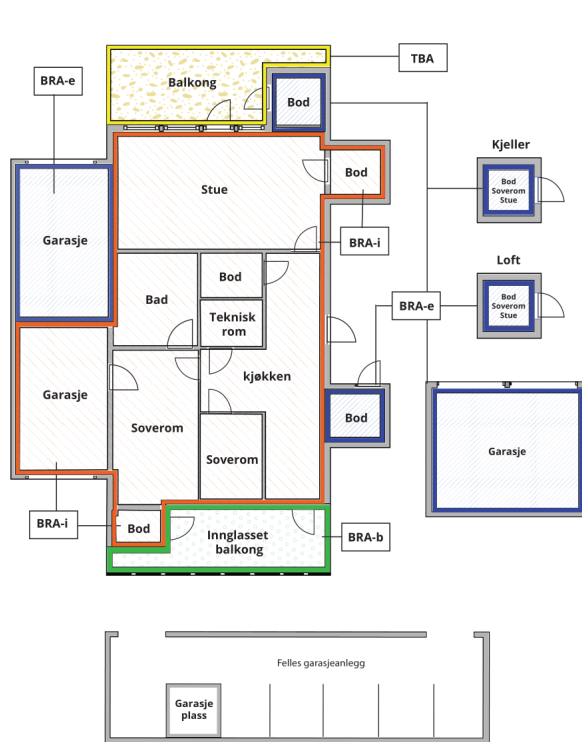
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	73			73			73
2.Etasje	122			122			122
1.Etasje	121			121			121
Kjeller						56	56
SUM	316					56	372
SUM BRA	316						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue med kjøkkenkrok, toalettrom, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Trapperom med utgang, stue med utgang, soverom, soverom 2, stue 2, bad, soverom 3, soverom 4, trapperom 2		
1.Etasje	Hall m/trapp, gang, vaskerom med utgang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken med spise plass, stue		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gitt tillatelse til innredning av loftsetasje og fasadeendring av Sarpsborg kommune, eier opplyser det ikke er godkjent bruk av loft grunnet plasseringen/bruk av takvinduer og selve antall takvinduer er ikke byggemeldt. Det er ikke søkt om ferdigattest.

Boligen har flere vinduer som ikke er meldt inn til Sarpsborg kommune med fasadeendring.

Det understrekes at alle avvik knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg med mer må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

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: Arbeid utført av håndverksarbeider siste 5 år; el bil lader ble montert i 2022 og lyspunkt i gang ble utført av elektriker i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei i fra loft.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	68

SUM		52		68
SUM BRA	52			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trimrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver, bruken er ikke bekreftet og det anbefales en nærmere kontroll av bruken hos Sarpsborg kommune.
Del av veranda og en bod er plassert på naboeiendom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	319	0
Uthus	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Arnfinn Karl Aksel Grandahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2034	99		0	1352.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Desiderias vei 107

Hjemmelshaver

Grandahl Arnfinn Karl Aksel, Grandahl Elisabet
Støylen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser på Sanne/Solli. Eiendommen har fin beliggenhet med nærhet til turområder. Det er ca. 9,5 km til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspira Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det er tinglyst veirett over gnr: 2034, bnr: 58 i Sarpsborg kommune.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, belegningstein, plen og beplantning.

Det er registrert parkslirekne på eiendommen, fremmed invaderende art.

Du er ikke pålagt å bekjempe parkslirekne i din egen hage, men du har ansvar for at den ikke sprer seg ut av hagen din.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	07.10.2025	Revidert årstall på v.v.bereder
3	14.10.2025	Revidert informasjon om at det er gitt tillatelse til innredning av loftsetasje og fasadeendring av Sarpsborg kommune og opplysning av eier skal rydde krypkjeller etter befaring.
4	20.10.2025	Fjernet ordet dusjkabinett i rapporten på bad i 2.etg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BW3554>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon