

Tilstandsrapport

📍 Falletveien 14, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 192, bnr. 106

Areal (BRA): Falletveien 14 285 m², Falletveien 12 239 m²



Befaringsdato: 27.02.2023

Rapportdato: 27.03.2023

Oppdragsnr.: 13998-1190

Referansenummer: HO7749

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
27.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektleidelse.

Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet takstmann gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Ny Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade

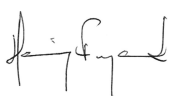


Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Rapportansvarlig



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Falletveien 14 (Kårboligen) fra byggeår ca.1975 er oppgradert og renoverert, fremstår med liten bruksslitasje og i hovedsak en god tilstand.

Vaskerommet har tegn som tyder på manglende membran, dette må undersøkes videre. For øvrig er det avvik som i hovedsak skyldes alder og dagens krav.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Falletveien 12 (Våningshuset) fra byggeår ca. 1954 er oppgradert, det er bruksslitasje som i hovedsak er normal sett i forhold til alder.

Badet må helrenoveres grunnet skader og alder.

Fyringsanlegg med oljefyr og nedgravd tank er ikke i bruk, dette er ikke vurdert utover det som er beskrevet.

For øvrig er det avvik som i hovedsak skyldes alder og dagens krav.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Falletveien 12 - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen.

Tilbygg med pulttakkkonstruksjon over inngangsparti, deler av veranda og carport.

Hovedtaket har betongtakstein, blikkplater over tilbygg og veranda/carport.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

To ytterdører med 2-lags isolerglass.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med leegg og manuell markise.

3-sidig trapp til veranda.

Overbygget carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.etasje og loftetasje.

Gulv er i hovedsak av: Laminat, parkett, fliser og tregulv.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takess-plater, malte og tapetserte plater.

Boligen har etasjeskille i bjelkelag og støpt plate på grunn.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak, sotlue i kjeller. Tilkoblet vedovn i spisestue.

Grovkjeller med boder og teknisk rom.

Kjeller med støpt gulv. Vegger av støpt mur, tresnitt plater, teglstein, lettklinkerblokker og panel i en bod.

Sluk i teknisk rom og en bod.

Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.

Eldre tretrapper med repo til loftetasje og svingtrapp til kjelleretasje. Belegg i trinn.

Eldre trefyllingsdører og formpressede profilerte dører. Lemmedører i kjeller.

Plassbygde og løse garderober på flere soverom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.

Fliser på gulv med sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant og speilskap.

Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr og dobbelskap med kjøl/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte plater på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett, servant og speilskap.

Naturlig avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting med lufteventil på bad.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Det er montert to luft-til-luft varmepumper, der det kun er pumpe i stue som virker, pumpe i spisestue er ikke i bruk og er ikke videre vurdert.

Fyringsanlegg med fyrkjele i kjeller med radiatorer og nedgravd tank.
Anlegget er ikke i bruk, iht. eier og er ikke videre vurdert.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert teknisk rom kjeller.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig grunnmursplast.
Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2003/04.
Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber, som ikke er i bruk.

Falletveien 14 - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støp.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen.

Hovedtaket har eldre tekking av taksteinformet metallplater. Garasje har betong takstein.

Vinterhage har blikkplater.

Takrenner og nedløp på hovedtak av plast, på garasje og vinterhage av metall.

Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass.

Doble verandadører av tre og pvc med 2-lags isolerglass

Veranda i trekonstruksjoner.

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater 1.etasje.

Gulv er i hovedsak av: Parkett, fliser.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av: Tak-ess plater.

Overflater kjelleretasje.

Gulv er i hovedsak av: Flis, vinylgulv, laminat, mur.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, MDF plater, malt mur.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, mur.

Kjelleretasje har varmekabler i alle rom foruten boder.

Etasjeskille er av lettbetongelementer, kjelleretasje har støpt plate på grunn.

Dobbel elementpipe med heldekkende beslag over tak og sotluker i kjeller.

Vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, kjellerstue og soverom har foret ut vegger med panel og plater, øvrige rom har betonggulv og malt mur på vegger og himling.

Malt tretrapp med trinnmatter til kjelleretasje. Tretrapp fra vaskerom kjeller til garasje.

Profilerte formpressede innerdører.

Vinterhage i trekonstruksjoner med tilgang fra stue og til veranda.

Isolert dobbelgarasje, aluminium leddet dobbelport med glassfelt, motorisert åpner, to tredører, vinduer og nedgang til kjelleretasje og vaskerom.

Betong på gulv, gipsplater og trepanel på vegger, isolasjon/plast i himling med takluke til lagringsloft over garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjelleretasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, frittstående toalett, servant med underskap og speilskap.

Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Vegger og himling av malt mur.

Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Utslagsvask, benk med skap og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad 1.etasje.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speil,

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjellerstue har en enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og overskap med glassdører, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, integrert stekeovn.

Vinyl på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er kasset inn på vaskerom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang kjeller

Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i gang kjeller.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlig grunnmursplast.
Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2010.
Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Falletveien 14			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	187	105	82
Kjelleretasje	98	84	14
Sum	285	189	96
Falletveien 12			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	98	97	1
loftetasje	73	65	8
Kjelleretasje	68	0	68
Sum	239	162	77

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Falletveien 14

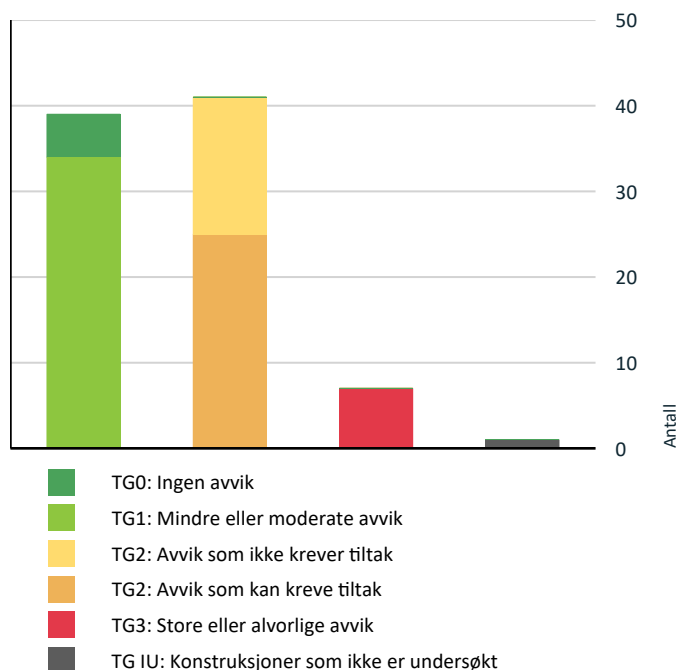
- Det foreligger ikke tegninger

Falletveien 12

- Det foreligger ikke tegninger

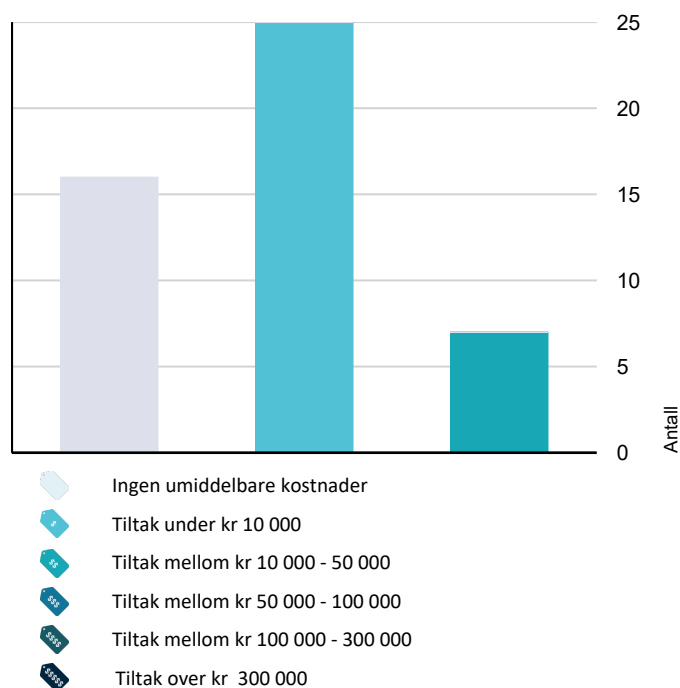
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport for våninghus og kårbolig i forbindelse med landbrukstakst.

På befaringsdagen var det lett snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på deler av befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Falletveien 14

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er tegn som tyder på at det ikke er membran.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Deler av anlegget har eldre kobber vannrør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det mangler nedløp fra takrennene på garasje.

Plastrenner har utette skjøter.

Det er vurdert at takrenner/nedløp av plast har oppnådd forventet brukstid.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sammendrag av boligens tilstand

Punkttert glass er registrert i 2 vinduer i kjellerstue.
Det kan ikke utelukkes at det er flere punkterte glass
av eldre vinduer.
Eldre vinduer har slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne
glassruter.

PVC verandadør har punkttert glass.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Manglende håndløper gjelder trapp til garasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør til kjellerstue har manglende belistning og
utforing.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Sprekk i sokkelflis.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enden på benkeplate er ikke forblendet og det er et
skall i benkeplate.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i
våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet
er uegnet

Vindu er i våtsone til dusj.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av
avløpsanlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak.

Det er vurdert at takteking av taksteinformet
metallplater har oppnådd forventet brukstid, uten at
det er observert lekkasjer.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging
inn i kjellermur.

Det er synlig saltutslag enkelte steder, uten at det ble
påviste unormale fuktforhold ved fuktsøk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Avtrekk > Kjellerstue/Kjøkken

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan



Falletveien 12



STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er registrert skjevheter på gulv, hovedsakelig i loftetasje.

Kjelleretasje er ikke målt grunnet grovkjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Baderomplater i dusjsone har fuktskader. Himlingsplater har fuktskader i enkelte skjører.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

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

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

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



Tett bunnskinne på 40 mm mot dusjsone hindrer lekkasjevann å renne til sluk.

Det er sprekker i minimum to fliser i dusjsone.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På grunnlag av observerte skader på overflater må også membran skiftes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler nedløp mot øst.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Etasjeskille isolert med sagflis.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Synlig gulv har slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er avvik:

Det er noe løs puss på enkelte vegger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettsterner. Dette kan skyldes feil på flottøren. Det er avvik:

Eldre innredning og utstyr.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Innvendig lufteventil er en sekundær løsning, lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Et Soverom i loftetasje mangler ventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre panel på hoveddel, der det er noe oppsprukket og løs panel i nedkant.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eldre trapper med bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.



Tilstandsrapport

FALLETVEIEN 14



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Bebodd av eier.

Standard

Enebolig med hovedplan og innredet kjelleretasje, tiliggende dobbelgarasje.
Hovedplanet har bl.a. bad, 3 soverom, kjøkken, stue med utgang til vinterhage og veranda. Garasjen har tilgang fra uteområde og til kjelleretasje.
Kjelleretasje er innredet med bl.a. bad, vaskerom, et soverom, kjellerstue med kjøkkeninnredning og boder.
Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.
Boligen har en normal bra standard sett i forhold til alder.

Vedlikehold

Boligen har i hovedsak et godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2009	Utført som egeninnsats og fra firma.	Renovert bad 1.etg. Drenering.
2010	Utført som egeninnsats og fra firma.	Renovert bad kjelleretasje. Ny kjøkkeninnredning.
2012	Utført som egeninnsats	Tilbygget garasje.

Iht. opplysning fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Hovedtaket har eldre tekking av taksteinformet metallplater. Garasje har betong takstein. Vinterhage har blikkplater.
Takflate mot nord er snødekt og besiktigelse er fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Det er begrenset inspisert og det anbefales at taket kontrolleres når det er snøfritt.
Vurdering er basert på alder og det som er synlig fra bakkenivå.



Taktekking på hovedtak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er vurdert at takteking av taksteinformet metallplater har oppnådd forventet brukstid, uten at det er observert lekkasjer.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp på hovedtak av plast, på garasje og vinterhage av metall.

Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.



Manglende nedløp på garasje.



Manglende skjøt takrenne hovedtak.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler nedløp fra takrenne på garasje. Plastrenner har utette skjøter.

Det er vurdert at takrenner/nedløp av plast har oppnådd forventet brukstid.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp må monteres og skjøter utbedres.

Når taktekking på hovedtak skiftes bør takrenner, beslag og nedløp skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen, ikke innvendig tilgang. Det kan være luke i gavl over vinterhage, ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da tak ikke var gangbart. Observert lufteluker i gavler.

Vurdering er ut fra alder og utvendig observasjoner.

Det bør vurderes å lette tilgjengeligheten til loftet og kontrollere loftet når det er tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

1.etasje har trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Både eldre fra 1977, 80 og nyere fra ca. 2013.
Kjelleretasje har eldre trevinduer med koblet glass, 2-lags isolerglass.



Eldre vinduer har slitasje.



Kjellervindu med punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Punktert glass er registrert i 2 vinduer i kjellerstue.

Det kan ikke utelukkes at det er flere punkterte glass av eldre vinduer.
Eldre vinduer har slitasje.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes at flere eldre vinduer må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass til entré, datert 2000, to utvendig dører til garasje og en fra vaskerom til garasje, datert 2013.
Dobbel verandadør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1981.

To doble verandadører til vinterhage, en i tre med 2-lags isolerglass og en i pvc med 2-lags isolerglass, alder ukjent.



Verandadør har punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

PVC verandadør har punktert glass.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda i trekonstruksjoner med tilgang fra vinterhage og gårdsplass.
Deler av veranda er snødekt og begrenset innsisert.



Veranda der toppbord trenger behandling.

Utvendige trapper

TG 1

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflater 1.etasje.

Gulv er i hovedsak av: Parkett, fliser.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av: Tak-ess plater.

Overflater kjelleretasje.

Gulv er i hovedsak av: Flis, vinylgulv, laminat, mur.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, MDF plater, malt mur.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, mur.

Kjelleretasje har varmekabler i alle rom foruten boder.

Overflater har liten bruksslitasje i forhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

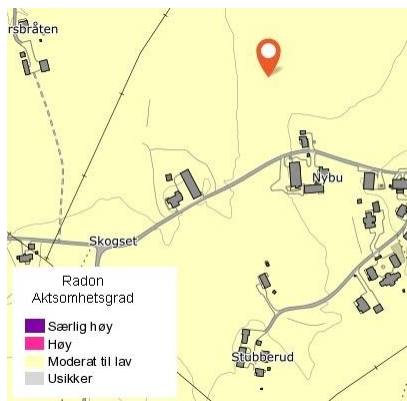
TG 1

Etasjeskille er av lettbetongelementer, kjelleretasje har støpt plate på grunn.

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Dobbel elementpipe med heldekkende beslag over tak og sotluker i kjeller.

Vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Rom Under Terreng

TG 2

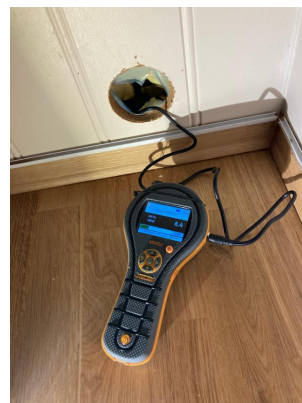
Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, kjellerstue og soverom har foret ut vegger med panel og plater, øvrige rom har betonggulv og malt mur på vegger og himling.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder med normale verdier.

Foretatt hulltaking på soverom mot terreng ved taknedløp, fuktmåling, viste 8,4 %, som er normalt.

Veggen er foret ut med ca. 50 mm, glava og plast, det er ingen anbefalt løsning i dag.



Fuktmåling viste normale verdier.



Synlige saltutslag på vegg i bod kan indikere fuktgjennomgang.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag enkelte steder, uten at det ble påviste unormale fuktforhold ved fuktsøk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men rom under terreng bør generelt følges med på, da det er en risiko for fuktgjennomslag.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med trinnmatter til kjelleretasje.
Tretrapp fra vaskerom kjeller til garasje.



Trapp til kjelleretasje.



Trapp fra garasje til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndløper gjelder trapp til garasje.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Profilerte formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Vinterhage i trekonstruksjoner med tilgang fra stue og til veranda.
Teppe på gulv og plater/panel på vegger.



Vinterhage.

Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Isolert dobbelgarasje, aluminium leddet dobbelport med glassfelt, motorisert åpner, to tredører, vinduer og nedgang til kjelleretasje og vaskerom.

Betong på gulv, gipsplater og trepanel på vegger, isolasjon/plast i himling med takluke til lagringsloft over garasje.



Innvendig garasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Renovert vaskerom fra ukjent alder, det er tatt utgangspunkt i ca. 2009.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom i kjelleretasje.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger og himling av malt mur.



Belistning og utforing dør bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjellerstue har manglende belistning og utforing.

Tiltak

- Tiltak:

Dør bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall med variasjoner.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel kjellerstue til topp slukrist, ca. 20 mm fra dørterskel garasje til topp slukrist.



Sprekk i flis.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i sokkelflis.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Flis bør skiftes, våtrommet fungerer med avviket på høydeforskjell.

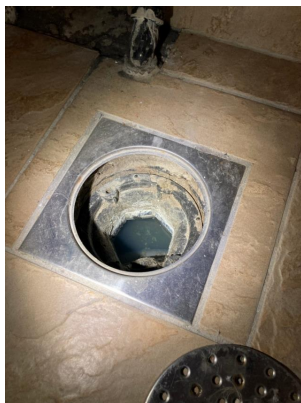
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

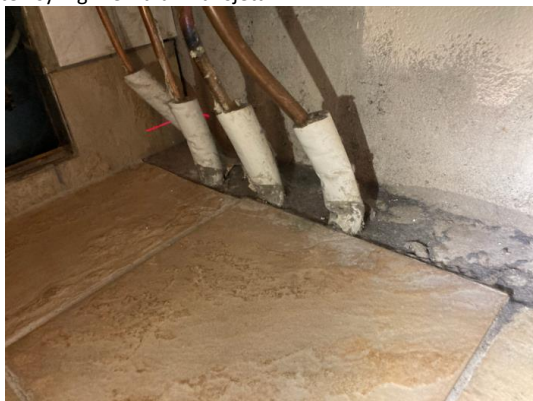
Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk uten synlig membranmansjett.



Sluk uten synlig membranmansjett.



Ikke synlig membran ved gjennomføring av vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn som tyder på at det ikke er membran.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om eventuelt tettesjikt på vaskerommet.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, benk med skap og opplegg for vaskemaskin.



Benkeplate har en mindre skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enden på benkeplate er ikke forblendet og det er et skall i benkeplate.

Tiltak

- Tiltak:

Avviket bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilerings med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er av murvegger.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på vegger og gulv med normale verdier.

Det er ingen synlige tegn på fukt. På bakgrunn av dette er TGO satt.

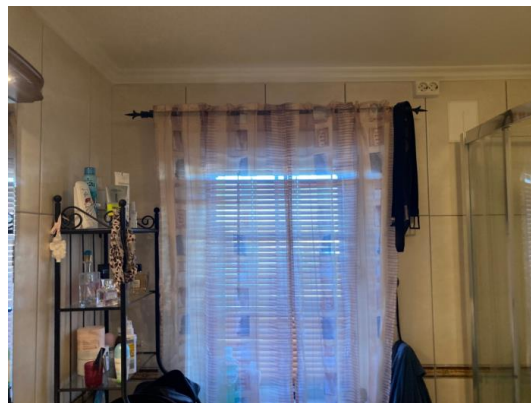


Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Fliser på vegger og malte plater i himling.



Vindu i våtsonen til dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er i våtsone til dusj.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble renovert inkludert tettesjikt/membran i 2009.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad 1. etasje.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig membranmansjett, plassert i ytterkant av kabinett.



Sluk ved kabinett.

Vurdering av avvik:

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

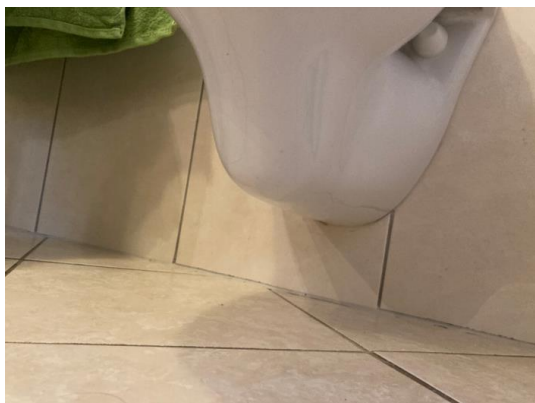
Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speil,



Ingen synlig drenering under toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Hvis mulig innhent dokumentasjon for toalett systerne, om det er behov for drenering av denne typen.

Ved behov, bør det iverksettes tiltak av faginstans.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Dusjkabinett på bad i kjeller.



Servant og toalett på bad i kjeller.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone (under kabinett er det ikke målt)
øvrige gulv er hovedsakelig flatt.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i kant ved kabinett.



Sluk delvis under kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på vaskerommet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett, servant med underskap og speilskap.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dør.



Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

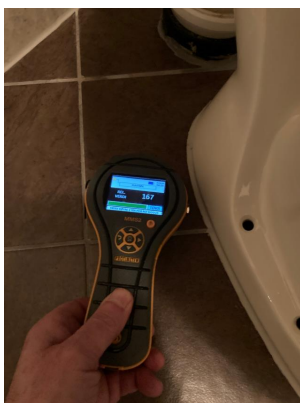
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er av murvegger.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på vegger og gulv med normale verdier.

Det er ingen synlige tegn på fukt. På bakgrunn av dette er TGO satt.



Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskeum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjellerstue har en enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og overskap med glassdører, laminert benkeplate med nedfelt vaskeovn, integrert stekeovn.

Vinyl på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk
Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjellerstue har bar og enkel kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 2

Det er ikke montert kjøkkenventilator da det ikke er montert platetopp.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

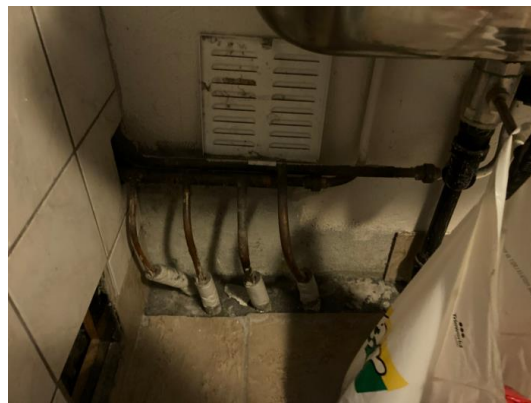
Ved montering av platetopp må kjøkkenventilator etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Synlige vannrør av kobber og plast.



Deler av anlegget har kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Deler av anlegget har eldre kobber vannrør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjellerbod.



Stakeluke i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tiltak

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

Det er ikke observert avløpslufting.

Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er kasset inn på vaskerom.



Varmtvannstank på vaskerom.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i gang kjeller

Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i gang kjeller.

Det er fremvist el-kontroll datert 3.3.2023 uten avvik.

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)?

Ja



El-skap.

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

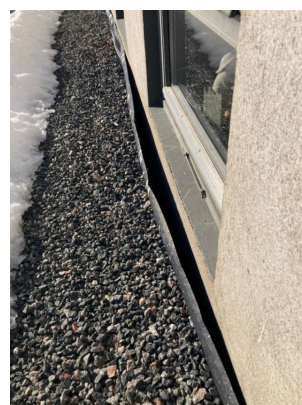
Grunnundersøkelser er ikke foretatt eller mottatt opplysninger.

Drenering

! TG 1

Synlig grunnmursplast.

Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2010.



Toppliste på grunnmursplasten bør festes bedre.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støp.

Terrengforhold

! TG 2

Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

FALLETVEIEN 12



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Utleid bolig.

Standard

Enebolig over to plan med kjeller, tilbygg over et plan med inngangsparti, bod og soverom, overbygget veranda og carport. 1.etasje består av entre, bod, et soverom, trapperom, toalettrom, kjøkken og to stuer.

Loftetasje består av trapperom, gang, bad, 3 soverom og boder.

Kjelleretasje har boder og teknisk rom.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler i entre og panelovner.

Boligen har en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Boligen har et normalt vedlikehold, der det er slitasje på enkelte overflater.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Hovedtaket har betongtakstein, blikkplater over tilbygg og veranda/carport.

Deler av takflate er snødekt og besiktigelse er fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Det er begrenset inspisert og det anbefales at taket kontrolleres når det er snøfritt.

Vurdering er basert på det som er synlig fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere på deler av tak og takstige til pipe.



Mot øst mangler nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Mangler nedløp mot øst.

Tiltak

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

Nedløp må monteres.

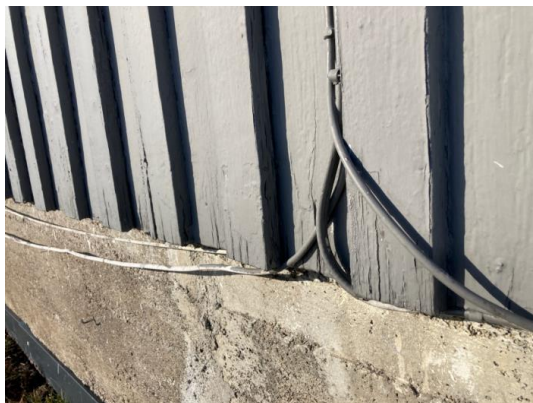
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.
Vindskier av tre med beslag.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.



Eldre panel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre panel på hoveddel, der det er noe oppsprukket og løs panel i nedkant.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Panel er forholdsvis bra behandlet og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen, innvendig tilgang. Isolert etasjeskille med sagflis.
Tilbygg med pulttakkonstruksjon over inngangsparti, deler av veranda og carport.



Møneloft isolert med sagflis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Etasjeskille isolert med sagflis.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Det anbefales at etasjeskille isoleres med mineralull e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil. Alder på glass er datert: 1977, 79, 81, 2011



Punkttert glass.



Slitasje på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

To ytterdører med 2-lags isolerglass.

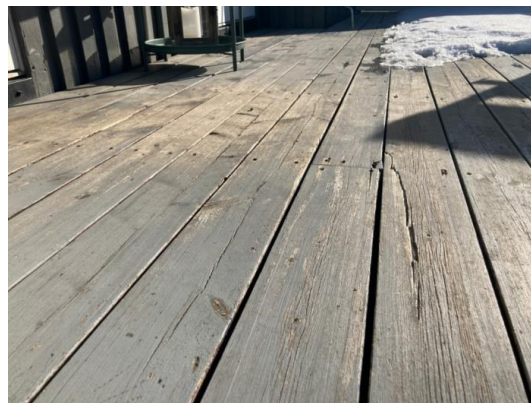
Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med levegg og manuell markise.

Deler av veranda er snødekt og begrenset innsisert.



Slitasje på verandagulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig gulv har slitasje.

Tiltak

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

Gulv bør utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

3-sidig trapp til veranda.

Andre utvendige forhold

TG 1

Overbygget carport.



Overbygget åpen carport.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Overflater i 1.etasje og loftetasje.

Gulv er i hovedsak av: Laminat, parkett, fliser og tregulv.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, malte og tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takess-plater, malte og tapetserte plater.

Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Boligen har etasjeskille i bjelkelag og støpt plate på grunn.



Til dels store skjevheter i gang loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er registrert skjevheter på gulv, hovedsakelig i loftetasje.

Kjelleretasje er ikke målt grunnet grovkjeller.

Tiltak

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

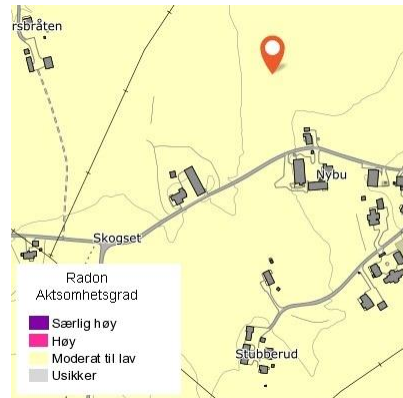
Det er et krav om kostnadsestimat ved TG3, derfor er dette satt, selv om det ikke er behov umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i spisestue.

Rom Under Terreng

TG 2

Grovkjeller med boder og teknisk rom, eldre bygningsdeler.

Kjeller med støpt gulv. Vegger av støpt mur, tresonitt plater, teglstein, lettklinkerblokker og panel i en bod.

Himling/etasjeskille av bjelkelag med stubbloft og plater.

Sluk i teknisk rom og en bod.

Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.

Eier har satt inn avfukter i teknisk rom.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vegger av mur.

Ved fuktmålinger og fuktsøk ble det ikke avdekket unormale forhold.

Tilstandsrapport



Løs puss på enkelte vegger.



Fuktmåling i bjelkelag viste 9,1 %, som er normalt.



Avfukter i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er avvik:

Det er noe løs puss på enkelte vegger.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering.

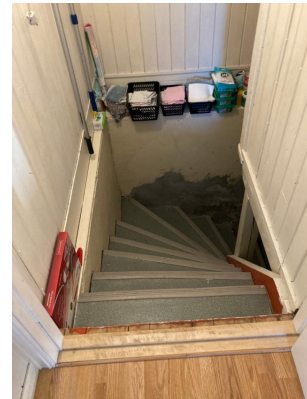
Rom under terreng har risiko for fukt og bør følges med på.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Eldre tretrapper med repo til loftetasje og svingtrapp til kjelleretasje.
Belegg i trinn.



Trapp til kjelleretasje.



Trapp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Eldre trapper med bruksslitasje.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

Eldre trefyllingsdører og formpressede profilerte dører. Lemmedører i kjeller.



Eldre trefyllingsdører.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Plassbygde og løse garderober på flere soverom.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Eldre bad i loftetasje fra ukjent byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet må totalrenoveres grunnet alder og registrerte avvik.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad i loftetasjen.

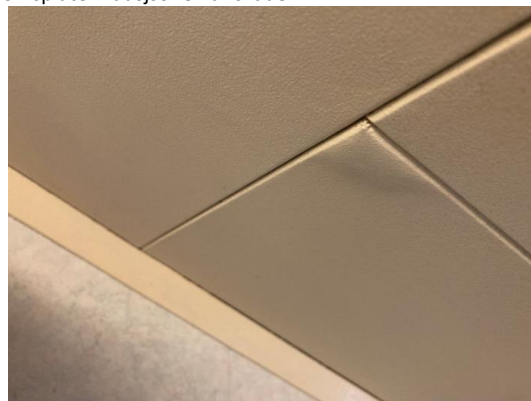
Overflater vegger og himling

! TG 3

Baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.



Baderomsplater i dusjsone har skader.



Himlingsplater har skader.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Baderomsplater i dusjsone har fuktskader.

Himlingsplater har fuktskader i enkelte skjøter.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

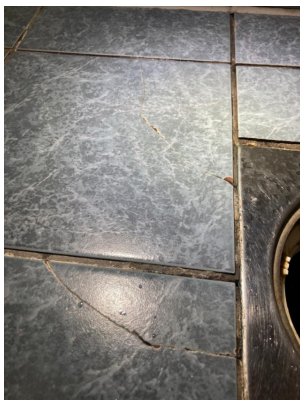
Overflater Gulv

! TG 3

Fliser på gulv.

Det er målt motfall på ca. 0,5 mm fra dør mot dusjdører over ca. 1.50 m målelengde, i dusjsone er det målt varierende fall mot sluk.

Det er målt ca. 0,5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Flislagt oppkant ved terskel på 45 mm.



Sprekk i gulvfliser dusjsone.



Tett bunnskinne til dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett bunnskinne på 40 mm mot dusjsone hindrer lekkasjevann å renne til sluk.

Det er sprekker i minimum to fliser i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Badet må helrenoveres.

Til badet blir renoveret anbefales installasjon av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Plastsluk i dusjsone.



Plassluk uten synlig membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunnlag av observerte skader på overflater må også membran skiftes.

Tiltak

- Tiltak:

Badet må helrenoveres, inkludert membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant og speilskap.



Kondens på sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er avvik:

Eldre innredning og utstyr.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr bør skiftes ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg og tilluft under dør.



Ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskeum, oppvaskmaskin, komfyr og dobbelskap med kjøl/frys.

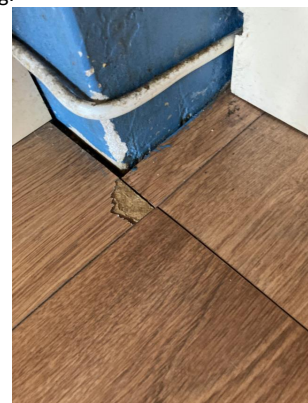
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Innredningen har bruksslitasje og det er en mindre skade i laminatgulvet ved oppvaskmaskin, vurdert til normal slitasje i forhold til alder.

Ved fuktsøk på utsatte steder ble det ikke avdekket tegn på skadelig fukt.



Kjøkkeninnredning.



Mindre skade i laminatgulv.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, det er da vurdert at ventilator har kullfilter.



Kjøkkenventilator uten avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

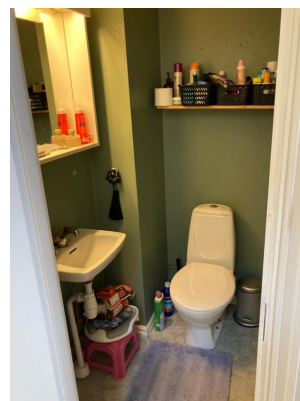
Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte plater på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett, servant og speilskap.

Naturlig avtrekk.



Toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.



Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

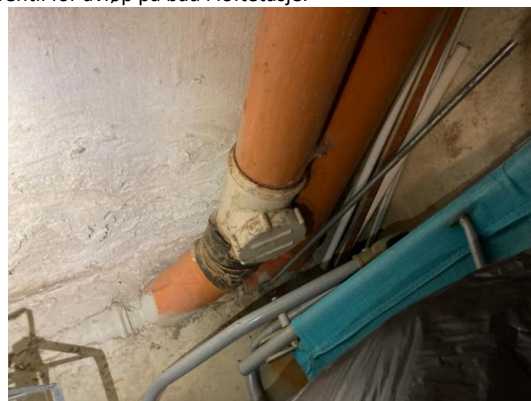
Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting med lufteventil på bad.



Lufteventil for avløp på bad i loftetasje.



Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig lufteventil er en sekundær løsning, lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Tiltak

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

Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.



Soverom mangler ventil.

Vurdering av avvik:

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

Et Soverom i loftetasje mangler ventiler.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er montert to luft-til-luft varmepumper, der det kun er pumpe i stue som virker, pumpe i spisestue er ikke i bruk og er ikke videre vurdert.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmesentral

TG IU

Fyringsanlegg med fyrkjele i kjeller med radiatorer og nedgravd tank. Anlegget er ikke i bruk, iht. eier og er ikke videre vurdert.

Ved eventuell bruk må det foretas inspeksjon av faglig instans før bruk.



Fyrkjele i kjeller.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert teknisk rom kjeller.



Varmtvannstank i teknisk rom.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap og inntakssikringer med automatsikringer er plassert i soverom loftetasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

På grunnlag av manglende dokumentasjon, observasjoner og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.

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



El-skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige og plattform fra soverom loftetasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

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

Ja Brannslukningsapparat fra 2001.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannslukningsapparat fra 2001.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt eller mottatt opplysninger.

Drenering

TG 1

Synlig grunnmursplast.

Eier opplyser at det ble lagt drenering og fuktsikring i 2003/04.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har støpt grunnmur.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Forholdsvis flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Oljetank

TG 2

Det er nedgravd oljetank i glassfiber, som ikke er i bruk.

Det foreligger ikke pålegg om sanering.

Iht. opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Falletveien 14

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	187	105	82	Entré , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Stue , Kjøkken	Garasje , Vinterhage
Kjelleretasje	98	84	14	Gang , Vaskerom , Soverom , Bad , Kjellerstue/Kjøkken	Bod , Bod 2
Sum	285	189	96		

Kommentar

I 1.etasje er garasje og vinterhage inkludert i bruksarealet (BRA), som S-rom.
Takhøyder i kjeller etasje er fra ca. 2,10 m til ca. 2,21 m. Øvrig normal takhøyde.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: Eier opplyser at kjelleretasje ikke er godkjent som rom for varig opphold.
Soverom og kjellerstue i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.
Krav til takhøyde er min. 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.
Vinduer er ikke godkjent som rømningsvei, det er dør til garasje på planet men dette er ikke til det fri, som er kravet.
Det må etableres godkjente rømningsveier og søke om godkjenning for kjelleretasje.

Falletveien 12

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	98	97	1	Entré , Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapperom , Toalettrom , Soverom	Bod
loftetasje	73	65	8	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3	Bod , Bod 2

Kjelleretasje	68	0	68	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Teknisk rom
Sum	239	162	77	

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 76 kvm.
Kjelleretasje har takhøyde fra 1,90 m til ca. 1,99 m og hele etasjen er måleverdig. Alle rom i kjelleretasjen er satt til S-rom.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,39 m.
Målt takhøyde i loftetasjen: ca. 2,27 m med skråtak.
Målt takhøyder i kjelleretasje, ca. 1,90 m til ca. 2,00 m.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kai Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	192	106		0	116042 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Falletveien 14, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver Jansen, Kai							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom i Aurskog er beliggende i et landbruksområde med nærhet til boligfelt og Aursmoen sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Tomta er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.
Eiendommen befinner seg i hensynssone for ras- og skredfare.
Opplysninger fra kommunens kartportal.

Om tomten

Konsesjonspliktig landbrukseiendom på ca. 116 daa, der gårdstunet og området rundt boliger er opparbeidet med plen og beplantning.

Bebyggelse

Eiendommen har et våningshus og en kårbolig i tillegg til driftsbygning og uthus.
Falletveien 14 er omtalt i rapporten som Kårbolig.
Falletveien 12 er omtalt i rapporten som Våningshuset.
Tilstandsrapporten omhandler våningshuset og kårboligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 233 333	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2023		Ikke vist	0	Nei
Ferdigattest/brukstillatelseTegninger	13.03.2023		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2023	Matrikkel opplysninger.	Innhentet	4	Nei
Dokumentasjon våtrom, elektro, håndverkere.	03.03.2023	El-kontroll	Fremvist	1	Nei
Eier	27.02.2023	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei
Off.planer/sit.kart	14.02.2023	Iht. Aurskog-Høland kommune kartportal.	Innhentet	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HO7749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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