

Tilstandsrapport

📍 Gamlevegen 4, 2219 BRANDVAL

📖 KONGSVINGER kommune

gnr. 106, bnr. 41

Areal (BRA): Enebolig 138 m², Garasje 41 m², Garasje 15 m²



Befaringsdato: 12.04.2023

Rapportdato: 13.08.2023

Oppdragsnr.: 13377-1389

Referansennummer: MY1388

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Gyldig rapport
13.08.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Melbye Bygg og Takst

Rapportansvarlig



Lars Oskar Melbye
Uavhengig Takstingeniør
oskarmelbye@live.no
481 73 839



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av over/underligger. Deler av loft med sponfylling, men påpeker det også at det er uisolert på en del av loftet. Det ser ut å være eternittplater som takteking. Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp samt noe plastrenner. Takstige. Pipefotbeslag. Luftehatt.

Veggene ser ut å ha tømmer/laftet plank på opprinnelig del. Trolig noe bindingsverkskonstruksjoner i tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass (variabel alder, et nyere fra 2010 i hovedsoverom samt et i kjøkkentre ser ut å være nyere). Koblet vindu i kott, trapperom og alkover. Oljet ytterdør m/2-lags glass fra 1986 i kjøkkenentre. Tilsvarende malt/lakkert dør fra 1982 i vinterhage. Oljet hoveddør m/sidefelt begge sider.

TERRASSER ETC:

Betongterrasse på pilarer 24 m² kledd m/tre spaltegulv og rekkverk i liggende panel. 5m² takterrasse m/spaltegulv over tiltak og papptekking. Rekkverk av liggende bord. Betongtrapper til entredører. Flislagt ved hovedentre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene/himlinger har malte plater/tapet/strie, takess, tre- og MDF-panel. En del av 2.etg. med gang og soverom samt entre og veggflater stue er noe pusset opp, ellers en variabel standard.

Boligen har mursteinspipe, vedovn m/glassdør og peis med innsats i stue.

Malt 180 grader tretrapp m/belegg i trinn og rekkverk av stående spiler mellom etasjene.

Malte glatte dører hvorav en del m/speilbelistning samt 3 nyere formpressede dører i 2.etg. Dør m/glass mot entre og vinterhage.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Flislagt bad fra 2012 opplyst utført som egeninnsats med bistand fra fagutdannede. Malt strie himling. Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.

Bad 1.etg.

Bad som idag kun er benyttet til wc og vaskemaskin. Gulv m/belegg og respatex veggplater samt andre plater ved toalett. Takess himling. Gulvstående toalett. Servant m/speil. Dusjbatteri m/garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette speilbelistede fronter. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkeskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC 2.etg.

Overflater og innredning revet, Tregulv og rupanel/plater. Takventil. Idag et uinnredet rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør fra bad 2.etg til kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og deler med nyere plastrør til bad. Varmtvannstanken er på 198 liter. Naturlig ventilasjon via spalteventiler. Gammel oljefyr i krypkjeller som ikke lenger er i bruk (frakoplet og ingen radiatorer etc.). Luftvarmevarmepumpe stue. Varmekabler i bad 2.etg.

Sikringsskap m/moderne automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Trolig ingen spesiell drenering (fuktig miljø i krypkjellere) Bygningen har fundamentering med betonggrunnmur. Pilarer på glassveranda og kjøkkenentre (murt mellom m/leca). Mulig noe støpt plate innenfor lecamur på tilbygget entre.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	104	102	2
2. Etasje	34	32	2
Krypkjeller	0	0	0
Sum	138	134	4

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	35	0	35
Sidetilbygg	6	0	6
Sum	41	0	41

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	15	0	15
Sum	15	0	15

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noe omdisponerte rom i entrettilbygg. 2.etg. har ikke plantegning. Balkong over stueterasse er idag fjernet.

Garasje

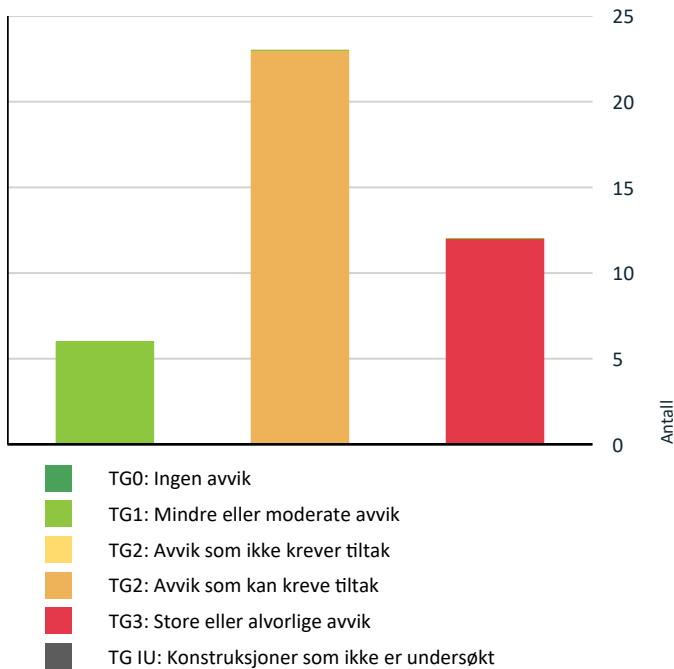
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

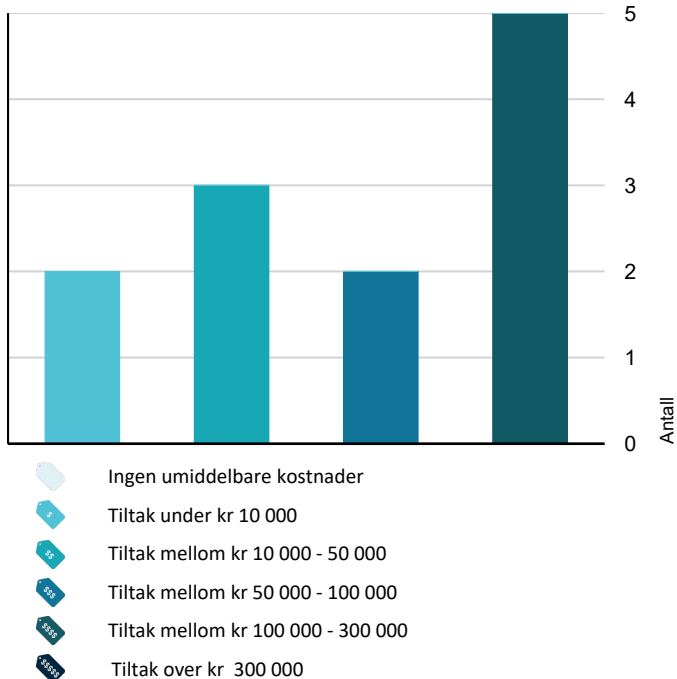
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

En generell slitasje med en del mangelfull belasting rundt vindu/dører som gir risiko for følgeskader inv. i vegg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Koblede små vinduer 2.etg. har råte (3stk). Flere vinduer har mye kondensslitasje. Sprekk i karm på vindu hovedsoverom 2.etg. Utvendig flere med mangelfull omramming/beslag og omfattende vedlikeholdsbehov (flass/slitt trevirke). Vindu i entre satt fast/gikk ikke å åpne. Svært slitt terrassedør som er blendet innefra og terrassedør til takterrassen er mye flasset. Symptom til punktering skyvedør (men dette var vanskelig å se befaringsdagen- krever spesielle lysforhold).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader påvist flere steder og generelt flasset/værslitt kledning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

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

Flere flis er sprukne og løse på hovedentre. Manglende rekkverk gjelder på ene side kjøkkenentre.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand


! 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

2.etg: Kontrollmålt hovedsoverom med 40mm avvik (en del møblering og ikke alle steder målt) og gang 2.etg. med 25mm avvik (gir over 20mm på 2m).

1.etg: Kontrollmålt stue 1.etg. Her er det stor svikt i gulvet og parkett fjærer markant på flere steder og størst avvik på 50mm er påvist over kort avstand fra utenfor vedovn til yttervegg. Også påvist svikt utenfor kum i kjøkken, her er avviket ca 25mm. Entre er også målt (tilbygg) med 20mm avvik i rommet.

Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist at ytongdekke er fuktskadet og mye sprekker/avskalling

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilgjengelig krypkjeller fra luke innefra har svært fuktig betonggulv, litt avskallinger og saltutslag på murkonstruksjoner samt bjelken ved luke er litt råteskadet i nedkant. Kun mulig å ventilere via et vindu. Kryperom under stue har også fuktig miljø og grunn. Ytongdekket har større skader i underkant som er forsøkt utbedret m/understøtting av trekonstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

Belegget er løsnet fra underlaget og en del fuktskader særlig i bunn veggplater, men også i vindu, dør og på speil. Utette løsninger i våtsoner som rørgjennomføringer og overgang gul/veggplate. Veggplater ufagmessig montert og hjørner glipper ut fra hjørnelisten. Ikke forsert avtrekk. Variable verdier ved fuktsøk. i gulvet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Sprekk i front og en skuffefront mangler.

Blandebatteri lekket.

Belegget på gulv har noe mangler ved tidligere skap -plassering i hjørne og løsninger rundt stekeovn samt sprekker ved kjellerdør og mykt/ujevnhet utenfor kummen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er registrert avvik med avtrekk.

Virker ikke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Støpjernsrørene har nokså mye rust i krypkjeller. At skader som utetthet og fortetting forekommer i nær fremtid kan ikke utelukkes. Provisorisk tetting av avløp m/plastpose på tidl. toalett 2.etg.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Fyrens manglende bruk tilsier at anlegget bør fjernes sammen med oljetanken.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Batteridreven røykvarsler 1 etasje og 2stk 6kg pulverslukker.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Eternittplater inneholder asbest og er et uønsket byggemateriale idag og spesialavfall grunnet helseskadelig støv ved bl.a. riving (kreftfremkallende). En del spik er kommet opp på taket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Påvist en del mose og slitasje i rennedeler/beslag. Kun 2 nedløp på hjørne er bortledet fra huset.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er fuktskjolde ved pipeveksling, men ikke påvist fuktig ved måling. Det er ikke dampspærre i himlingen mot boligrom. Gjenbygde loft/takkonstruksjoner gjelder på tilbygg utenfor hoveddel samt i skråhimlinger.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Kjøkkendør er vanskelig å lukke og utv. er den slitt samt vrider defekt og en list mangler inv.

Dør i vinterhage er vel fungerende, men har inv. kondensslitasje ved glass.

Hoveddør vel fungerende, men låsekasse slitt (have henger).

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

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

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

Uferdige forkanter. Mangler et rekkverksbord og finisharbeid rundt gulvet. Døren ligger lavt/fuktutsatt mot gulvet ved f.eks. snø (beslag kun skrudd imot).

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eksempel på avvik: Større sprekker kjøkkenhimling. Ufagmessig skjøtet (og svellet) laminat kjøkkenentre. Parkett er overflateslitt i stue. Skader/flass i foliering av takess gang 2.etg. Himlingen med nyere mdf panel i soverom 2.etg. kuver ned og er løs mot alkoveveggen. Noen manglende lister.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipevanger innkledd med strekkfast tapet 2.etg. som vanskliggjør vurdering av evt. riss/sprekk. Flasset maling på pipestokk kjøkken. Riss i peiskappe hjørne samt en flis på peisen. Brannsikkert underlag på gulv er under 30cm ut fra vedinnlegg på begge ildsteder. En inv. stein har sprekk i vedovn. Skadet/manglende flis ved vedovnen på gulv.

Avvik med tildekket pipe og ildfast materiale foran vedinnlegg er også påpekt av feier ved tilsy 01.03.2019.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Hovedsoveromsdør tar i karm/går ikke i lås. Noen av dørene har en del slitasje som baderomsdør nede (fuktslitasje) og dører mot kjøkkenentre som mangler noe av speilbelasting. Dørhåndtak til glassveranda er knekt.

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Svertesopp er registrert

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mye sverte særlig i kanter av himlingen og på vinduet (tyder på et fuktig miljø/dårlig avtrekk- anfører lav takhøyde). Også en del sverte på fuger i nedkant dusjsone. Fuger har en del sprekker i dusjsonen, også påvist litt sprekk i silikon hjørne og mot gulv i dusjsonen som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen.

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

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

Gulvet er flatt med kun litt fall (ca 1:100) på mosaikken ved sluk. Sprukne fuger på oppkant ved dør.

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

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Det kan ikke synes noe tettesjikt/mansjett i sluket. Det er mulig benyttet med en underliggende membran el.l. Men tettesjiktet er ukjent/ikke dokumentert. Heller ikke synlig membranløsning ved terskel. På veggbokser/avløp i innredning er i imidlertid mansjetter synlig, dog en for stor på avløp (tetter ikke rundt røret).

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

Det er påvist skader på innredning.

Mindre avskalling/svelling i bunnplate/front på innredning.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Tidl. Toalettrom (revet innredning) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Vært en gammel fuktskade som er tørt befaringsdagen.

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

Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktig i kjeller.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss/sprekk. Litt utglidning av pilar ved siden av trapp til kjøkkenentre.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Nokså flatt/fraværende fall på oversiden og påvist en fuktig krypkjeller som gjør at terrengforholdene bør vurderes (sammen med drenering)

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Ikke mulig å besiktige under pga. mye lagring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Standard
Eldre standard

Vedlikehold
Boligen fremstår med et generelt restaureringsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Det ser ut å være eternittplater på tak. Det er ukjent alder, men det er lenge siden dette er vært vanlig ibruk og halvparten av forventet brukstid derfor oppnådd.



Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Eternittplater inneholder asbest og er et uønsket byggemateriale idag og spesialavfall grunnet helseskadelig støv ved bl.a. riving (kreftfremkallende). En del spik er kommet opp på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist spesielle lekkasjer, men påpeker at kun deler (loft dekker kun øvre del av tak) av tak er mulig å inspisere fra loft.

Nedløp og beslag

TG 2

Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp samt noe plastrenner. Takstige. Pipefotbeslag. Luftehatt.



Slitasje, skadet rennekrok

Tilstandsrapport



Symptom på punktlekkasjer i skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- 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.

Påvist en del mose og slitasje i rennedeler/beslag. Kun 2 nedløp på hjørne er bortledet fra huset.

Konsekvens/tiltak

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

Det er påregnelig å skifte ut renner/beslag ifbm. taktekkingen.

Veggkonstruksjon

TG 3

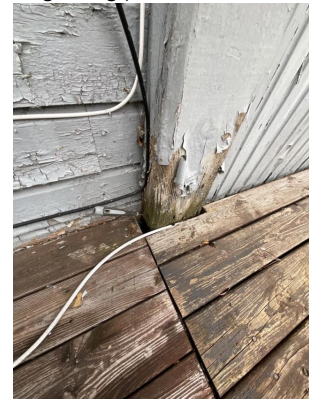
Veggene ser ut å ha tømmer/laftet plank på opprinnelig del. Trolig noe bindingsverkskonstruksjoner i tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.



Mye flasket maling



Mangelfull omramming beslag (terrassedøren er blendet innefra)



Partiell råte ytterkledning påvist

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Tilstandsrapport

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

En generell slitasje med en del mangelfull belasting rundt vindu/dører som gir risiko for følgeskader inv. i vegg.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

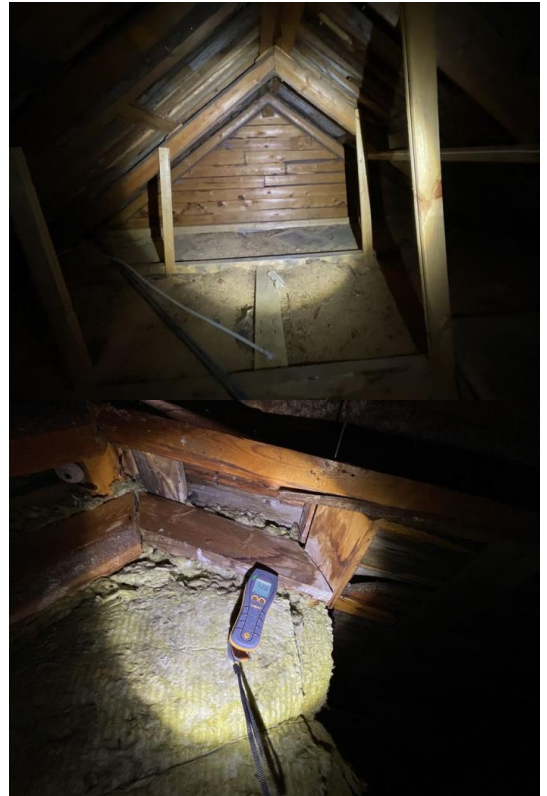
Nærmere undersøkelser må foretas. Tømmerkonstruksjon ikke mulig å besiktige, men kan ikke utelukkes ha skade mtp. tilstand og fraværende fuktsikringer som beslag ved vinduer etc. Prisestimat vil avhenge av videre undersøkelser, men en ny helhetlig utv. kledning m/omramminger påregnelig utvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av over/underligger (ukjent om det er mere undertak utover dette- ikke synlig noe over mønet ved pipe hvor det lyser igjennom). Deler av loft med sponfylling, men påpeker det også at det er uisolert på en del av loftet



Skjolde ved pipegjennomføring.

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.

Det er fuktskjolde ved pipeveksling, men ikke påvist fuktig ved måling. Det er ikke dampsperre i himlingen mot boligrom. Gjenbygge loft/takkonstruksjoner gjelder på tilbygg utenfor hoveddel samt i skråhimlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon (naturlig å utføre ved utskifting av taktekkning). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampsperre og sponisolering er vanlig for byggeåret).

Vinduer

TG 3

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass (variabel alder, et nyere fra 2010 i hovedsoverom samt et i kjøkkentre ser ut å være nyere). Koblet vindu i kott, trapperom og alkover.

Tilstandsrapport



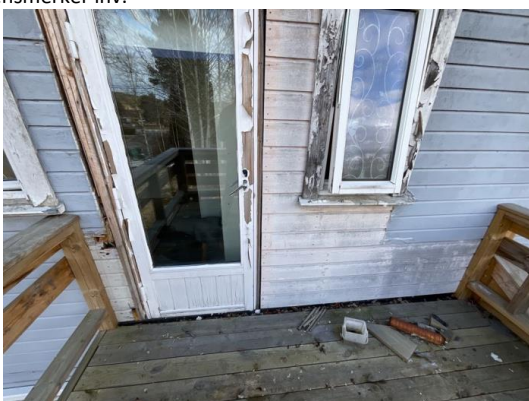
Råte i karm koblede vindu



Sprekk karm soveromsvindu



Kondensmerker inv.



Utvendige slitasjer/fluss

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Koblede små vinduer 2.etg. har råte (3stk). Flere vinduer har mye kondensslitasje. Sprekk i karm på vindu hovedsoverom 2.etg. Utvendig flere med mangelfull omramming/beslag og omfattende vedlikeholdsbehov (fluss/slitt trevirke). Vindu i entre satt fast/gikk ikke å åpne. Svært slitt terrassedør som er blendet innefra og terrassedør til takterrassen er mye flasset. Symptom til punktering skyvedør (men dette var vanskelig å se befaringsdagen- krever spesielle lysforhold).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Oljet ytterdør m/2-lags glass fra 1986 i kjøkkenentre. Tilsvarende malt/lakkert dør fra 1982 i vinterhage. Oljet hoveddør m/sidefelt begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Kjøkkendør er vanskelig å lukke og utv. er den slitt samt vrider defekt og en list mangler inv.

Dør i vinterhage er vel fungerende, men har inv. kondensslitasje ved glass.

Hoveddør vel fungerende, men låsekasse slitt (have henger).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utbedringer, evt. utskiftning av dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Betongterrasse på pilarer 24 m² kledd m/tre spaltegulv og rekkverk i liggende panel.



Råteskadet meget lavt rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Råteskader påvist flere steder og generelt flasset/værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tid for en generell restaurering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takterrasse

TG 2

5m² takterrasse m/spaltegulv over tiltak og papptekking. 85cm rekkverk av liggende bord.

Til-taket som er lagt i gulvet (tekking for underliggende tak/boligrom) er opplyst fra nyere tid.



Vurdering av avvik:

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

Uferdige forkanter. Mangler et rekkverksbord og finisharbeid rundt gulvet. Døren ligger lavt/fuktutsatt mot gulvet ved f.eks. snø (beslag kun skrudd imot).

Konsekvens/tiltak

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

Gjenstående arbeider bør ferdigstilles og fuksikring mellom takterrasse/veggkonstruksjon undersøkes nærmere ifbm. utbedring av kledning.

Utvendige trapper

TG 3

Tilstandsrapport

Betongtrapper til entredører. Flislagt ved hovedentre. Rekkverk av metall, men kun på en side kjøkkenentre. Rekkverk av stående trespiler ved hovedentre



Kun rekkverk en side



Løse/sprukne flis hovedentre.

Vurdering av avvik:

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

Flere flis er sprukne og løse på hovedentre. Manglende rekkverk gjelder på ene side kjøkkenentre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skitte/lime fliser og montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

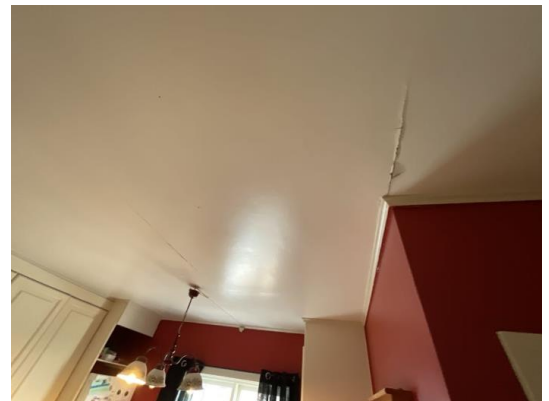
INNVENDIG

Overflater

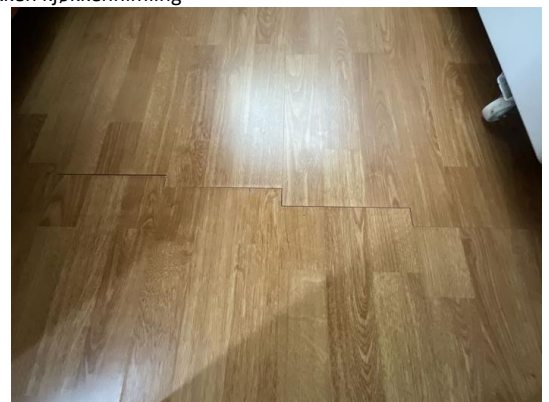
TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene/himlinger har malte plater/tapet/strie, takess, tre- og MDF-panel.

En del av 2.etg. med gang og soverom samt entre og veggflater stue er noe pusset opp, ellers en variabel stand med en del slitasjegrad.



Sprukken kjøkkenhimling



Ufagmessig laminatskjøter (ikke forskjøvet tilstrekkelig)



Slitasje parkett

Tilstandsrapport



Flass himling gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eksempel på avvik: Større sprekker kjøkkenhimling. Ufagmessig skjøtet (og svellet) laminat kjøkkenentre. Parkett er overflateslitt i stue. Skader/flass i foliering av takess gang 2.etg. Himlingen med nyere mdf panel i soverom 2.etg. kuver ned og er løs mot alkoveveggen. Noen manglende lister.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er påvist av ytong mot krypkjeller. Trebjelkelag i tilbygget kjøkkenentre og vinterhage. Entretilbygg har trolig støpt plate. Imellom etasjene er det etasjeskiller av trebjelkelag.



Skadet ytongdekke



Dekket er forsøkt utbedret m/understøtting av trebjelker

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

2.etg: Kontrollmålt hovedsoverom med 40mm avvik (en del møblering og ikke alle steder målt) og gang 2.etg. med 25mm avvik (gir over 20mm på 2m).

1.etg: Kontrollmålt stue 1.etg. Her er det stor svikt i gulvet og parkett fjærer markant på flere steder og størst avvik på 50mm er påvist over kort avstand fra utenfor vedovn til yttervegg. Også påvist svikt utenfor kum i kjøkken, her er avviket ca 25mm. Entre er også målt (tilbygg) med 20mm avvik i rommet.

Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist at ytongdekke er fuktskadet og mye sprekker/avskalling

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utført noe understøtting, men skadene ansees være såpass store at dekket mot krypkjeller bør skiftes ut; løsning kan være med et nytt dekke/bjelkelag el.l., eller med gjenfylling/isolering og støping av betonggulv i 1.etg. Avviket bør sees sammen med pkt. krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn m/glassdør og peis med innsats i stue.



Sprekk flis, ikke ubrennbar plate på gulv

Tilstandsrapport



Riss peiskappe



Sprukken ildfast stein



Kort utstikk av flisfelt foran vedinnlegg og flis løsnet/mangler

Vurdering av avvik:

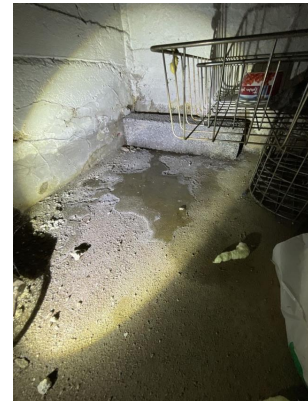
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipevanger innkledd med strekkfast tapet 2.etg. som vanskliggjør vurdering av evt. riss/sprekk. Flasket maling på pipestokk kjøkken. Riss i peiskappe hjørne samt en flis på peisen. Brannsikert underlag på gulv er under 30cm ut fra vedinnlegg på begge ildsteder. En inv. stein har sprekk i vedovn. Skadet/manglende flis ved vedovnen på gulv. Avvik med tildekket pipe og ildfast materiale foran vedinnlegg er også påpekt av feier ved tilsy 01.03.2019.

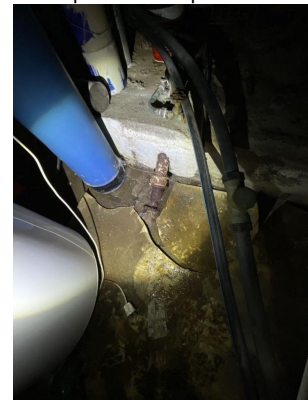
Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Bygningen har krypkjeller under ytongdekke, noe betong og noe trebjelkelag og stubbegulv ved luken i bod. Betonggulv i krypkjelleren som har adkomst fra boden (terrenggulv i krypkjeller fra luke utenfra under vinterhage).



Fuktig miljø/gulv- fritt eksponert vann påvist



Fuktig gulv i tilgjengelig krypkjeller med luke



Litt råte i nedkant bjelke ved luke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

Tilgjengelig krypkjeller fra luke innefra har svært fuktig betonggulv, litt avskallinger og saltutslag på murkonstruksjoner samt bjelken ved luke er litt råteskadet i nedkant. Kun mulig å ventilere via et vindu. Kryperom under stue har også fuktig miljø og grunn. Ytongdekket har større skader i underkant som er forsøkt utbedret m/understøtting av trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Se sammen med pkt. etasjeskille/gulv mot grunn for ytterligere vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt 180 grader tretrapp m/belegg i trinn og rekkverk ca 85cm høyt av stående spiler.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører hvorav en del m/speilbelistning samt 3 nyere formpressede dører i 2.etg. Dør m/glass mot entre og vinterhage.



Vurdering av avvik:

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

Hovedsoveromsdør tar i karm/går ikke i lås. Noen av dørene har en del slitasje som badersdør nede (fuktslitasje) og dører mot kjøkkenentre som mangler noe av speilbelistning. Dørhåndtak til glassveranda er knekt.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad som idag kun er benyttet til wc og vaskemaskin. Gulv m/belegg og respatex veggplater samt andre plater ved toalett. Takess himling. Gulvstående toalett. Servant m/speil. Dusjbatteri m/garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Plasts luk. Kun veggventil for avtrekk.

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

Tilstandsrapport



Belegget er løsnet fra underlaget og en del fuktskader særlig i bunn veggplater, men også i vindu, dør og på speil. Utette løsninger i våtsoner som rørgjennomføringer og overgang gul/veggplate. Veggplater ufagmessig montert og hjørner glipper ut fra hjørnelisten. Ikke forsert avtrekk. Variable verdier ved fuktsøk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i dod mot dusj (begrenset dybde da det var lafteplank i veggen)



2. ETASJE > BAD

Generell

TG 1

Flislagt bad fra 2012 opplyst utført som egeninnsats med bistand fra fagutdannet. Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.



Årstill: 2012

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling

TG 2

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt m/strie.



Eksempel sverte i himling.



Sprekker flisfuger dusjhjørne



Sprekk silikon dusjhjørne



Svertesopp fuger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Svertesopp er registrert
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mye sverte særlig i kanter av himlingen og på vinduet (tyder på et fuktig miljø/dårlig avtrekk- anfører lav takhøyde). Også en del sverte på fuger i nedkant dusjsone. Fuger har en del sprekker i dusjsonen, også påvist litt sprekk i silikon hjørne og mot gulv i dusjsonen som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Himling bør utbedres males om og ventilering må opprettholdes.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm fra dør.



Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt med kun litt fall (ca 1:100) på mosaikken ved sluk. Sprukne fuger på oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett m/internfall og rørføring til sluk vil kunne kompensere for fallavvik (men endrer ikke tilstandsgrad).

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning TG 2

Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mindre avskalling/svelling i bunnplate/front på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon TG 1

Det er elektrisk styrt vifte og spalte under dør.

Normal utførelse, men påpeker det er litt svelling i bunn av dør og avtrekket virker til å ha vært begrenset mtp. sverting i himlinger og ved vindu.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kan ikke synes noe tettesjikt/mansjett i sluket. Det er mulig benyttet med en underliggende membran el.l. Men tettesjiktet er ukjent/ikke dokumentert. Heller ikke synlig membranløsning ved terskel. På veggbokser/avløp i innredning er i imidlertid mansjetter synlig, dog en for stor på avløp (tetter ikke rundt røret).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Innhent dokumentasjon om mulig. Dusjkabinett anbefales for å begrense belastning på et ukjent tettesjikt (men endrer ikke tilstandsgrad).

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 (noe høyere enn erfaring, men innenfor tørt trevirke).



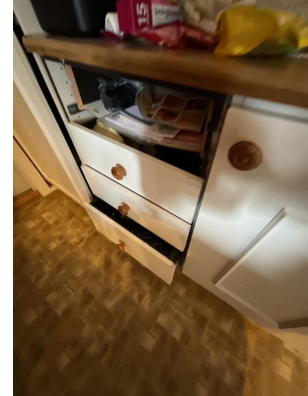
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

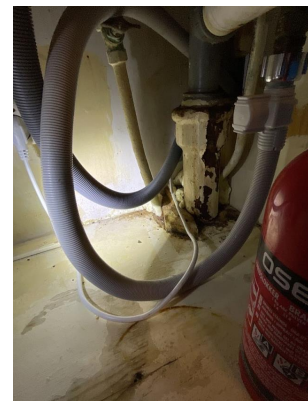
Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette speilbelistede fronter. Laminat benkeplate m/ nedfelt rustfri dobbel kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkeskap.



Irr vanrør



Rust avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Sprekk i front og en skuffefront mangler. Blandebatteri lekker. Belegget på gulv har noe mangler ved tidligere skap-plassering i hjørne og løsninger rundt stekeovn samt sprekker ved kjellerdør og mykt/ujevnhet utenfor kummen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimert: Under 10 000

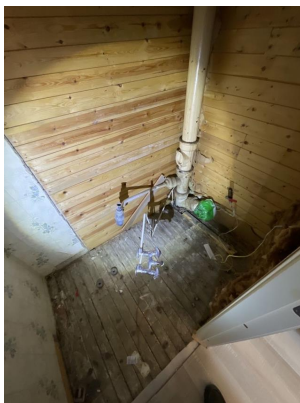
SPESIALROM

2. ETASJE > TIDL. TOALETTRUM (REVEK INNREDNING)

Overflater og konstruksjon

TG 2

Overflater og innredning revet, Tregulv og rupanel/plater. Takventil.
Idag et uinnredet rom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vært en gammel fuktskade som er tørrt befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

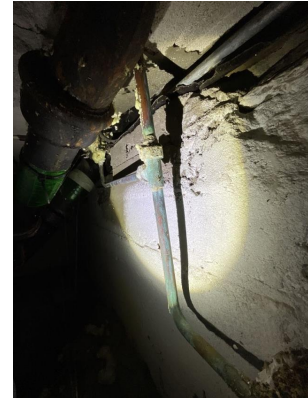
Rommet står foran gjenoppbygging om det skal bli toalettrom igjen (rør bør skiftes ifbm. dette).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør fra bad 2.etg til kjeller.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 3

Det er avløpsrør av støpejern og deler med nyere plastrør til bad.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Støpjernsrørene har nokså mye rust i krypkjeller. At skader som utetthet og fortetting forekommer i nær fremtid kan ikke utelukkes. Provisorisk tetting av avløp m/plastpose på tidl. toalett 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Anlegget må sjekkes av fagperson (f.eks. ved inv. kamerainnspeksjon), som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Prisestimat er satt for kontroll og mindre tiltak, men vil avhenge av videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

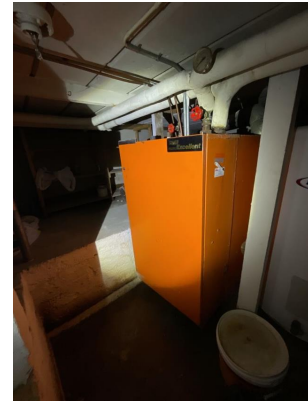
TG 1

Naturlig ventilasjon via spalteventiler.

Varmesentral

TG 3

Gammel oljefyr i krypkjeller som ikke lenger er i bruk (frakoplet og ingen radiatorer etc.)
Luftvarmevarmepumpe stue. Varmekabler i bad 2.etg.



Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Fyrens manglende bruk tilsier at anlegget bør fjernes sammen med oljetanken.

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Imidlertid er det ikke opplyst om pålegg for dette (se også punkt utv. oljetank).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 198 liter.



Årstall: 2000

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.

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

Konsekvens/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 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.

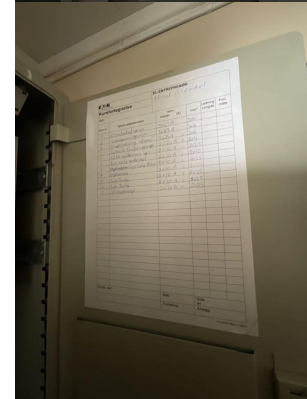
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg. Det er fremlagt DLE-kontroll fra Elvia/El-sikkerhet Norge utført 24.11.2021 med utbedrede avvik 27.11.2021. Sikringskap ble modernisert og kabler ved døråpning bad ble utbedret av elektrikerfirma Minel ifbm. dette.

El-anlegg er ikke bygningssakkyndig sitt kompetanseområde og når eltilsyn er utført uten avvik og heller ikke endringer utført i etterkant av denne, legges denne til grunn for vurdering av tilstandsgrad.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Batteridreven røykvarsler 1 etasje og 2stk 6kg pulverslukker.

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?
Ja Eldre enn 10år (ser ut å være fra 91 og 2000)
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke røykvarsler 2.etg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Trolig ingen spesiell drenering og påvist fuktig miljø i krypkjellere befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringsforhold må vurderes/utbedres, men vil avhenge av utbedringsmetode for pkt. krypkjeller/etasjeskiller. (om kryperom f.eks. fylles for støping av nye inv. gulv). Dette må derfor vurderes sammen.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Pilarer på glassveranda og kjøkkenentre (murt imellom m/leca). Mulig noe støpt plate innenfor lecamur på tilbygget entre (ikke tilkomst under og ikke påvist ventilert som tyder på dette).



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss/sprekk. Litt utglidning av pilar ved siden av trapp til kjøkkenentre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observeres over tid (om endringer skjer over tid, eller om det er stabilt idag).

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Svakt hellende eiendomstomt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Nokså flatt/fraværende fall på oversiden og påvist en fuktig krypkjeller som gjør at terrengforholdene bør vurderes (sammen med drenering)

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes

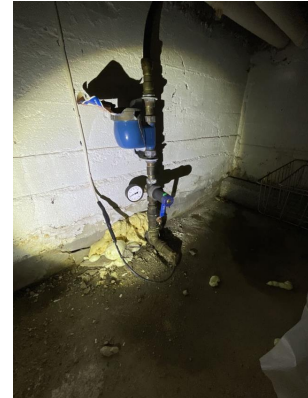
Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern (evt. kan det være andre typer som sementrør på ikke synlige deler) og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning er påvist m/varmekabel (mulig frostutsatt). Vannmåler i kjeller. Avløpsrør er gamle, vannledning er av noe ukjent alder da det også er vannledninger fra et privat anlegg og trykktank, men dette er ikke ibruk. Vurderes være over 25år.



Gammelt vannanlegg



Nyere vanninntak m/varmekabel



Gamle rør i grunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde og usynlige sitkkledninger. Alder benyttes derfor som et vurderingskriterium selv om anlegget kan være velfungerende i mange år. For å avdekke mer presis tilstand må en eventuell kamerainnspeksjon utføres, noe som er utenfor takstmanns undersøkelsesnivå.

Septiktank

TG 2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

Tilstandsrapport

Oljetank

TG 2

Det er oljetank i glassfiber under kjøkkenentre m/bad.



Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Ikke mulig å besiktige under pga. mye lagring.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Det vil være normalt å fjerne tanken mtp. manglende bruk idag, men det er imidlertid ikke opplyst om pålegg for dette (se også punkt varmesentral/oljefyr).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard. Noen innredede rom samt en pipe med vedovn, men idag kun benyttet som boder/lagring.

Vedlikehold

Generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bindingsverksgarasje m/forskjøvet saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og taktekking av stålplater. Pipe og vedovn i det ene rommet. Et rom inv. ser ut å ha vært kjølerom.

Bygningen er generelt eldet m/påviste råteskader mot terreng og en del restaureringsbehov.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Iflg. tegning fra kommune.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Eldet, ligger lavt i terrenget (begrenset inspisert da den var avlåst).

Beskrivelse

Enkelgarasje i bindingsverk m/forskjøvet saltak. Utvendig kledd m/tømmermannspanel og stålplater på tak. Vippeport. Bygningen ligger lavt/fuktutsatt i terreng.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert (avlåst befaringsdagen).

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?

Aralet 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. Aralet 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	104	102	2	Entré , Soverom , 3-delt stue, Kjøkken , Kjøkkenentre, Bad , Vinterhage	Bod
2. Etasje	34	32	2	Gang , Soverom m/alkove 1, Tidl. Toalettrom (revet innredning), Soverom m/alkove 2, Bad	Kott
Krypkjeller	0	0	0		
Sum	138	134	4		

Kommentar

Kun soverom, bad og toalettrom har måleverdig høyde i 2.etg. (toalett revet og utskilt som s-rom).
Vinterhage på 10m² er medregnet som P-rom da dette i prinsippet er som et stue/oppholdsrom i standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe omdisponerte rom i entretilbygg. 2.etg. har ikke plantegning. Balkong over stueterrasse er idag fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom ved entre har lite vindu. 2.etg. har lav takhøyde på kun ca 217cm på høyeste del.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	35	0	35		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Garasje
Sidetilbygg	6	0	6		Bod
Sum	41	0	41		

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	15	0	15		Garasje
Sum	15	0	15		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen var avlåst og kun utv. ca. målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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
12.4.2023	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Anita Langseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	106	41		0	2245.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamlevegen 4

Hjemmelshaver

Langseth Anita

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	106	141		0	403.9 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Langseth Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like utenfor Brandval. Grenser mot Jernbanen (trafikkstøy). Kort avstand til dagligvarebutikk. Nærhet til skole og barnehage. Ca 17km fra Kongsvinger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septikanlegg

Regulering

Reguleringsplan: Brandval Øst.
Område for frittliggende småhusbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gress og prydbusker i hage. Gruset innkjøring med biloppstillingsplass på oversiden. Normalt gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	21.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	12.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	12.04.2023	Ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		"Meglerpakke"	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold 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/personvernerklæring/

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/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/MY1388>

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