

Tilstandsrapport

 Baneveien 14, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 301

Areal (BRA): Leilighet 2. etasje 103 m², Leilighet 1. etasje 94 m², Hovedbygg utvendig og felles 23 m²



Befaringsdato: 05.09.2022

Rapportdato: 13.01.2023

Oppdragsnr.: 21000-1023

Referansenummer: AN1921

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Peer Olav Kittilsen



TAKSTFORUM
Telemark

Gyldig rapport
13.01.2023

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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

- *Landbruk.
- *Næring.
- *Bolig
- *Skjønn.
- *Skade.



TAKSTFORUM
Telemark

Peer Olav Kittilsen

Uavhengig Takstingeniør

13.01.2023 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Peer Olav Kittilsen
Uavhengig Takstingeniør
peer@takstforum-telemark.no
930 23 179

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, 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
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Langesund i Bamble kommune.

Eneboligen består i dag av to leiligheter hvor deler av andre etasje er oppusset i 2021/22. Første etasje er under oppussing, med noen gjenstående arbeider. Huset er opprinnelig bygget i 1913 og fikk et tilbygg 2000.

Eldre del har grunnmur i naturstein og tilbyggsdelen har grunnmur i lettklinkerblokker. Over fundamenteringen er det bindingsverkskonstruksjoner som er kledd utvendig med liggende bordkledning. Taket har form som et saltak og er tekket med stål/aluminiumsplater på eldre del, og dobbeltkrummet betongstein på tilbyggsdelen.

Denne rapporten er satt opp litt anderledes enn en tradisjonell tilstandsrapport for enebolig. Da selgeren i utgangspunktet ønsket å selge en leilighet som ennå ikke var seksjonert eller godkjent, går denne rapporten gjennom hver leilighet for seg, og utvendig og fellesdeler i egne punkter. Selger har i ettertid gått bort fra dette og ønsker nå å selge hele boligen samlet.

Leilighet 2. etasje - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Veranda i tre på ca. 11 m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, formpressede og i heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater i taket. Innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg og plass for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte med avtrekk ut.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke ventilasjon utover åpning av vindu i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Leilighet 1. etasje - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Svalgang og veranda på tilsammen ca. 31 m2 i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og panel i taket. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, nedfelt servant, utslagsvask og opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke ventilasjon i boligen utover åpning av vindu.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjeller.

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedbygg utvendig og felles

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein og stål/aluminiumsplater.
Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med liggende bordkledning.

Bod med utvendig adkomst har malt hovedytterdør.
Kjelleren har trevindu med 2-lags glass.

INNSENDIG

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Boligen har elementpipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv og uinnredet grovkjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige innvendige vannledninger er delvis av kobber og delvis av plast (rør i rør).
Det er synlige innvendige avløpsrør av plast. Eier opplyser at det er nye avløpsrør til kjøkken i andre etasje i 2022.

Delvis skjult elektrisk anlegg. Byttet til nye sikringer med jordfeilautomater i sikringsaskapene i begge leiligheter i 2022.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen registrert grunnmursplast på deler av grunnmuren, resten av dreneringen er ukjent.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på hoveddel, og grunnmur i lettklinkerblokker på tilbyggsdelen.
Forstøtningsmurer er av betong.

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Eier opplyser at det er offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet 2. etasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	103	103	0
Sum	103	103	0
Leilighet 1. etasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	94	89	5
Sum	94	89	5
Hovedbygg utvendig og felles			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	23	0	23
Sum	23	0	23

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet 2. etasje

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

Leilighet 1. etasje

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

Hovedbygg utvendig og felles

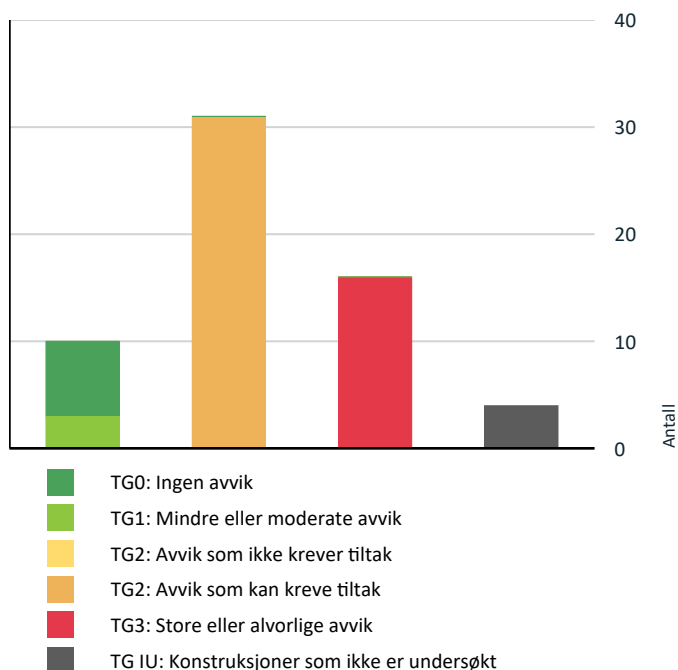
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

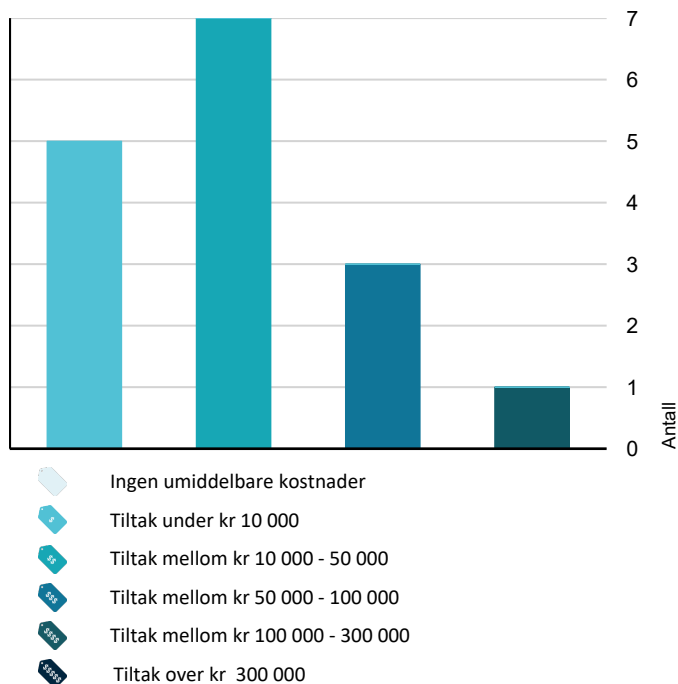
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2. etasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er avvik:

Det er ikke synlig slukmansjett og udokumentert membran.

På grunnlag av fuktmåling foretatt før dusjkabinett ble installert er det sannsynlig at membranen i rommet ikke oppfyller tiltenkt funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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

Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vindu mot veranda [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduet er slitt og trenger overflatebehandling.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det mangler beslag under dørene.

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

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

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sterk slitasje i gulvflisenes fuger samt riss, særlig i våtsone i dusjen. Rundt sluket er det ikke fugemasse.

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

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

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble på opprinnelig befaring målt målt 21 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.

På grunnlag av tidligere fuktmåling må det påregnes utbedring av fuktskader i veggen ved reovering av bad.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Leilighet 1. etasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på befaringen konstatert tidligere vannlekkasje fra badet i første etasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Overflaten har omfattende skader
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Glippe i sokkelflis i dusjsone tilsier bevegelser i konstruksjonen som kan ha skadet membranen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndtak/vridere på noen vinduer, vinduer av eldre dato har endel slitasje og behov for overflatebehandling.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:

Det er ikke utvendig belistning rundt inngangsdøren. Verandadøren har ikke låskasse eller dørhåndtak og tar i karmen i nedkant.

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er vinglete.

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

Det er avvik:

Leiligheten er under oppussing og overflatene er uferdige.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

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

Det er avvik:

Det er stedvis høy bruksslitasje på innredningen.

Hyller over servant er ikke festet i vegg.

Toalettsetet er løst.

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble på opprinnelig befaring målt 18 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt vesentlig forhøyede fuktverdier.

På grunnlag av tidligere fuktmåling må det påregnes utbedring av fuktskader i veggene ved renovering av bad.

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

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

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

Det er avvik:

Eier opplyser at ventilatoren er montert over kokesone, men det er ikke tatt hull i yttervegg for å føre stekeos og damp ut.

! 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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Hovedbygg utvendig og felles

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er stedvis konstatert råteskader og angrep av treskadeinsekter i veggens bunnsvill.
Det er noe gjenstående arbeider i forbindelse med endringer av veggkonstruksjonen.
Musetettingen i bunn av kleddingen er stedvis feilmontert.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved montering av spotlights til leiligheten i andre etasje er dampspærren (plasten) mellom loftet og leiligheten punktert.
Det er lokal fuktskade på undertaket. Eier opplyser at dette skyldes en stein som ikke lå på plass på takflaten, og at denne nå er lagt på plass.
Undertaket er skadet, og er ikke tett i dette området som følge av dette. I henhold til Norsk Standard 3600 settes TG 3 som følge av denne svekkelsen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bærer preg av sterk bruksslitasje. Det er ingen glassruter igjen i døren, men montert en treplate.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Trapp til leilighet i 1. etasje [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Det er begrenset ventilering av kjelleren.

Det ble på befaringen målt høye fuktverdier i bjelkelaget mot første etasje.

Det ble konstatert vannlekkasje fra sluket på badet i etasjen over og vekst av muggsopp i etasjeskilleren. Eier opplyser at det er montert nytt sluk.

Det er ikke montert dampsperre mot grunn.

Det mangler stedvis isolasjon i etasjeskilleren og noen steder har den falt ned på grunnen.

Det var på befaringen svært fuktig i grunnen i den ene delen av kjelleren.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er avvik:

På befaringen ble det målt høye fuktverdier i stubbeloftet (taket) i krypkjelleren. Det ble registrert aktivitet av treskadeinsekter.

Det mangler fuktsperre mot grunn. Det er montert dampsperre/plast i etasjeskilleren mot krypkjelleren, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Det er ikke montert vindu i krypkjelleren, kun en isoporplate i vindusåpningen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Delvis skjult elektrisk anlegg. Byttet til nye sikringer med jordfeilautomater i sikringsaskapene i begge leiligheter i 2022.

TG 3 er satt på grunnlag av manglende deksel og berøringsfare.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det mangler vindu i lysåpning i krypkjeller.
Det er ikke ventilrist i lufteluke i grunnmur.
Det er områder hvor deler av grunnmuren mangler og det er åpent rett inn i konstruksjonene innenfor.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Det er stedvis fall inn mot bygningen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Vurdert enkeltvis for hver leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noe rust på platetekkingen.

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

Det er avvik:

Det er registrert rust på beslag og takrenner.

Utvendig > Kjellervindu [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke murpuss rundt det ene kjellervinduet. Kjellervindu mot biloppstillingsplass har råte i belistning, behov for vedlikehold og begynnende råte i bunn av glasslist.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Trappen har noe lave opptrinn.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

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

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

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

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

Det har vært lekkasje fra sluk på bad i første etasje, eier opplyser at dette er utbedret.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE

Byggeår

1913

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Tilbygg oppført i 2000.

Standard

Normal standard på leiligheten - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er delvis nyoppusset, se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Overflater og kjøkken pusset opp, samt utskifting av noen vinduer i 2022.
------	---------------	---

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu mot veranda

TG 2

Soverommet har trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er slitt og trenger overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandlig av vinduet bør utføres.

Nye vinduer

TG 0

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under dørene.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i tre på ca. 11 m2

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er noe vinglete.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er behov for overflatebehandling av terrassebord og rekkverk. Rekkverket må festes ordentlig.

INNENDIG

Overflater

TG 0

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved enkle målinger i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 14 mm. på en lengde på ca. 2 meter, og 9 mm. på hele rommets gulvflate.

På soverom ble det målt 3 mm. på ca. 2 meter, og 5 mm. på hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, formpressede og i heltre.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater i taket. Innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg og plass for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte med avtrekk ut.



Årstall: 2000 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og i taket er det himlingsplater.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak

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

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sterk slitasje i gulvflisenes fuger samt riss, særlig i våtsone i dusjen. Rundt sluket er det ikke fugemasse.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er avvik:

Det er ikke synlig slukmansjett og udokumentert membran.

På grunnlag av fuktmåling foretatt før dusjkabinett ble installert er det sannsynlig at membranen i rommet ikke oppfyller tiltenkt funksjon.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør ikke dusjes direkte på flis med nåværende tettesjikt, men fortsatt benyttes tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredningen er delvis skiftet ut i 2022 opplyser eier.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

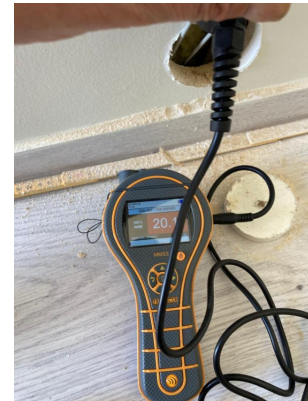
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone dusj. Det ble på opprinnelig befaring 05.09.22 målt målt 21 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling fra tilstøtende rom bak våtsone dusj på befaring 05.09.22.



Fuktmåling 11.01.23 etter installasjon av dusjkabinett.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger fra takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble på opprinnelig befaring målt målt 21 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.

På grunnlag av tidligere fuktmåling må det påregnes utbedring av fuktskader i veggen ved renovering av bad.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 3

Det er ikke ventilasjon utover åpning av vindu i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- 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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

LEILIGHET 1. ETASJE

Byggeår

1913

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Tilbygg oppført i 2000.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger, se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Leiligheten er under oppussing, med noen gjenstående arbeider.
------	---------------	--

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Boligen har trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndtak/vridere på noen vinduer, vinduer av eldre dato har endel slitasje og behov for overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er ikke utvendig belistning rundt inngangsdøren. Verandadøren har ikke låskasse eller dørhåndtak og tar i karmen i nedkant.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Svalgang og veranda på tilsammen ca. 31 m² i trekonstruksjoner.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er vinglete.

Tiltak

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

Det er behov for overflatebehandling av terrassebord og rekkverk. Rekkverket må festes ordentlig.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten er under oppussing og overflatene er uferdige.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatene må ferdigstilles for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ved enkle målinger i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 1 mm. på en lengde på ca. 2 meter, og 1 mm. på hele rommets gulvflate. På soverom ble det målt 13 mm. på ca. 2 meter, og 0 mm. på hele rommet.



Fuktskade og muggsopp i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på befaringen konstatert tidligere vannlekkasje fra badet i første etasje.

Tiltak

- Andre 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.

Tiltak vedrørende påvist fuktskade må påregnes. Eier opplyser at sluket hvor det var lekkasje er skiftet ut, men utbedringer av bjelkelag og gulv i første etasje er ikke foretatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og panel i taket.

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, nedfelt servant, utslagsvask og opplegg og plass for vaskemaskin.

Det har vært en lekkasje i badets sluk, og dette har medført skader på rommet og bjelkelag/kjeller under.

Eier opplyser at nytt sluk er montert, men det er ikke foretatt noen utbedring rundt membran/klemring.

Badet står foran en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Årstall: 2000

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og i taket er det panel.



Glippe over sokkelflis ved våtsone dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

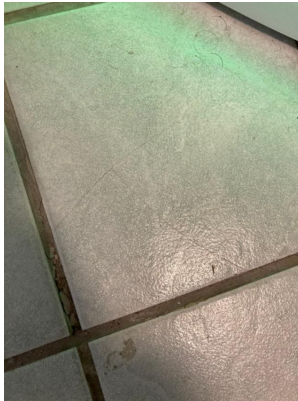
Badet står foran en full oppgradering.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 3

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.



Fugene smuldrer opp og det er sprukne fliser.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Glippe i sokkelflis i dusjsonen tilsier bevegelser i konstruksjonen som kan ha skadet membranen.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det bør ikke dusjes direkte på flis med nåværende tettesjikt, men fortsatt benyttes tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis høy bruksslitasje på innredningen.

Hyller over servant er ikke festet i vegg.
Toalettsetet er løst.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Ventilasjon

! TG 3

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone dusj. Det ble på opprinnelig befaring 05.09.22 målt målt 21 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling fra tilstøtende rom bak våtsone dusj på befaring 05.09.22.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble på opprinnelig befaring målt målt 18 vektprosent fukt ved hulltaking mot våtsone dusj fra tilstøtende rom.

Eier har i ettertid installert tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Ved ny måling foretatt 11.01.2023 ble det ikke målt vesentlig forhøyede fuktverdier.

På grunnlag av tidligere fuktmåling må det påregnes utbedring av fuktskader i veggen ved renovering av bad.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



Kjøkkeninnredning.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at ventilatoren er montert over kokesone, men det er ikke tatt hull i yttervegg for å føre stekeos og damp ut.

Tiltak

- Tiltak:

Montering av ventilatoren må ferdigstilles.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Det er ikke ventilasjon i boligen utover åpning av vindu. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 1999 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.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

HOVEDBYGG UTVENDIG OG FELLES

Standard

Byggets utvendige- og fellesdeler har varierende standard og behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er en del gjenstående arbeider.

Vedlikehold

Byggets utvendige- og fellesdeler har varierende standard og behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er en del gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Boligen er delvis oppusset med en del gjenstående arbeider.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er bygget opp av betongtakstein og stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe rust på platetekkingen.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rust på beslag og takrenner.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 3

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



Råte i bunnsvill på eldre del.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er stedvis konstatert råteskader og angrep av treskadeinsekter i veggens bunnsvill.

Det er noe gjenstående arbeider i forbindelse med endringer av veggkonstruksjonen.

Musetettingen i bunn av kledningen er stedvis feilmontert.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles og musetettingen må monteres riktig så den fyller sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Fuktskade i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Ved montering av spotlights til leiligheten i andre etasje er dampsperran (plasten) mellom loftet og leiligheten punktert. Det er lokal fuktskade på undertaket. Eier opplyser at dette skyldes en stein som ikke lå på plass på takflaten, og at denne nå er lagt på plass. Undertaket er skadet, og er ikke tett i dette området som følge av dette. I henhold til Norsk Standard 3600 settes TG 3 som følge av denne svekkelsen.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokal utbedring må utføres på undertaket for å lukke avviket. Eier opplyser at ventilasjonen utbedres før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjellervindu

TG 2

Kjelleren har trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke murpuss rundt det ene kjellervinduet.

Kjellervindu mot biloppstillingsplass har råte i belistning, behov for vedlikehold og begynnende råte i bunn av glasslist.

Tiltak

- Tiltak:

Det må pusses rundt vinduet.

Vinduet mot biloppstillingsplass må overflatebehandles og glasslisten må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Bod med utvendig adkomst har malt hovedytterdør.



Dør til bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av sterk bruksslitasje. Det er ingen glassruter igjen i døren, men montert en treplate.

Tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes ut for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Trappen har noe lave opptrinn.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trappen fungerer med eksisterende opptrinns høyde.

Trapp til leilighet i 1. etasje

TG 3

Tretrapp til første etasje.



Trapp til inngangsparti første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

IU

Vurdert enkeltvis for hver leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

IU

Vurdert enkeltvis for hver leilighet.

Radon

TG 2

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre til undertegnede. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt. <http://geo.ngu.no/kart/radon>

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.



Fukt på grunnen.

Rom Under Terreng

TG 3

Uinnredet grovkjeller.



Fuktmåling i bjelkelag.



Tidligere vannlekkasje fra bad i første etasje.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset ventilering av kjelleren.

Det ble på befaringen målt høye fuktverdier i bjelkelaget mot første etasje.

Det ble konstatert vannlekkasje fra sluket på badet i etasjen over og vekst av muggsopp i etasjeskilleren. Eier opplyser at det er montert nytt sluk.

Det er ikke montert dampsperre mot grunn.

Det mangler stedvis isolasjon i etasjeskilleren og noen steder har den falt ned på grunnen.

Det var på befaringen svært fuktig i grunnen i den ene delen av kjelleren.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes for å lukke avvikene. Se tiltak vedrørende krypgrunnsavfukter under punkt for krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Isolasjonen har stedvis ramlet ned.

Krypkjeller

TG 3

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Fuktmåling i stubbeloft fra krypkjeller.



Plast i etasjeskiller mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

På befaringen ble det målt høye fuktverdier i stubbeloftet (tak) i krypkjelleren. Det ble registrert aktivitet av treskadeinsekter. Det mangler fuktsperre mot grunn. Det er montert dampsperre/plast i etasjeskilleren mot krypkjelleren, noe som ikke er en anbefalt løsning. Det er ikke montert vindu i krypkjelleren, kun en isoporplate i vindusåpningen.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av krypgrunnsavfukter (adsorpsjonsavfukter), og montering av fuktsperre mot grunn.

Nærmere undersøkelser av skadedyrfirma vedrørende aktivitet fra treskadeinsekter anbefales.

På grunnlag av platen som er montert i etasjeskilleren, bør det ikke monteres belegg eller andre tette sjikt på gulvet over krypkjelleren, da deler av etasjeskilleren da blir en lukket konstruksjon, noe som kan føre til skader over tid.

Det bør monteres vindu, eventuelt bør vindusåpningen tettes fagmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige innvendige vannledninger er delvis av kobber og delvis av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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

Det er synlige innvendige avløpsrør av plast. eier opplyser at det er nye avløpsrør til kjøkken i andre etasje i 2022.



Avløpsrør fra sluk på bad i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært lekkasje fra sluk på bad i første etasje, eier opplyser at dette er utbedret.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG IU

Vurdert enkeltvis for hver leilighet.

Elektrisk anlegg

TG 3

Delvis skjult elektrisk anlegg. Byttet til nye sikringer med jordfeilautomater i sikringsaskapene i begge leiligheter i 2022.

TG 3 er satt på grunnlag av manglende deksel og berøringsfare.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Det er byttet til automatsikringer med jordfeilautomater i sikringskap i begge leiligheter i 2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Byttet til automatsikringer i 2022. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene utført av Johansen elektro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Det anbefales kontroll da det ikke er noen kjent kontroll de siste fem år.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



Sikringskap andre etasje.



Sikringskap første etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG IU

Vurdert enkeltvis for hver leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 0

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Det ble på befaringen registrert grunnmursplast på deler av grunnmuren, resten av dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på hoveddel, og grunnmur i lettklinkerblokker på tilbyggsdelen.



Åpning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det mangler vindu i lysåpning i krypkjeller.

Det er ikke ventilrist i lufteluke i grunnmur.

Det er områder hvor deler av grunnmuren mangler og det er åpent rett inn i konstruksjonene innenfor.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 3

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Det er stedvis fall inn mot bygningen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken.

Det foreligger ikke opplysninger om alder på utvendige vann- og avløpsledninger.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

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. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Leilighet 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	103	103	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	103	103	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Overflater er pusset opp, ny kjøkkeninnredning montert og flesteparten av vinduene i leiligheten er skiftet i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Leilighet 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	94	89	5	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken	
Sum	94	89	5		

Kommentar

Bod med utvendig adkomst er medtatt i bruksarealet til 1. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er under oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hovedbygg utvendig og felles

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	23	0	23		
Sum	23	0	23		

Kommentar

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av ujevnt underlag/gulv og stedvis fjell mot grunn. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er under oppussing.

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
05.9.2022	Peer Olav Kittilsen	Takstmann
	Mlitat Taysir Y H	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	106	301		0	527.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Baneveien 14

Hjemmelshaver

Mlitat Taysir Y H, Bamble Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med en leilighet i hver etasje beliggende i Langesund i Bamble kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er i følge eier tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er i følge eier tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2022		Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse	09.09.2022		Fremvist	0	Nei
Kommunale opplysninger	09.09.2022		Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring	09.09.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	09.09.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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/AN1921>

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