

Tilstandsrapport

📍 Alunbekkvegen 20, 2283 ÅSNES FINNSKOG

📖 ÅSNES kommune

gnr. 4, bnr. 94

Areal (BRA): Enebolig 247 m², Uthus 69 m², Anneks med carport 36 m²



Befaringsdato: 16.08.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 21034-1135

Referansenummer: DO1547

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Gyldig rapport
08.09.2023

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.

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag, firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap.

Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjoner av sperretak med takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Det er vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og sidefelt av glass, en malt ytterdør til stall og en malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Det er en overbygget sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og en luftebalkong med rekkverk med utgang fra soverom i andre etasje. Boligen har tre tretrapper til overbygget treterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, flislagt gulv og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og malt panel av MDF.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt gulv under tilbyggene. Det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i første etasje og takke i kjeller.

Kjelleren har betonggulv og vegger av mur.

Boligen har en malt tretrapp med teppe i trinn mellom første og andre etasje og en enkel støpt trapp mellom første etasje og kjeller.

Det er både profilerte dører og slette dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til slukrist i dusjsonen, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har innredning med servant, veggmontert toalett, veggmontert dusjbatteri og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er høyskap på en vegg og overskap over innredning på en vegg. Det er vannfaste plater mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer, blant annet kjølehjørne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv med elektriske varmekabler, bordkledning på vegger og malte plater i himling. Det har servantinnredning, toalett og en vegghengt varmeovn. Det har ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør, plastrør og rør i rør, og avløpsrør av plast.

Det er et støpejernsluk og vannkraner i bodrom i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong, ringmurer av betong og isolerte ringmurelementer, og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.

Boligen har kommunalt vann med privat stikkledning av plast og privat avløp ved to slamavskillere av betong med overløp til grøft og avløpsledning av støpejern.

Det er et flettverksgjerde rundt hele eiendommen med port ved innkjøring.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	63	61	2
1. Etasje	154	109	45
Kjeller	30	0	30
Sum	247	170	77
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	69	0	69
Sum	69	0	69
Anneks med carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	36	36	0
Sum	36	36	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger flere tegningssett, men det er ingen som stemmer med dagens bruk. Selger har fått godkjent søknad angående tilbygg av leilighet, men dette arbeidet er ikke utført.

Uthus

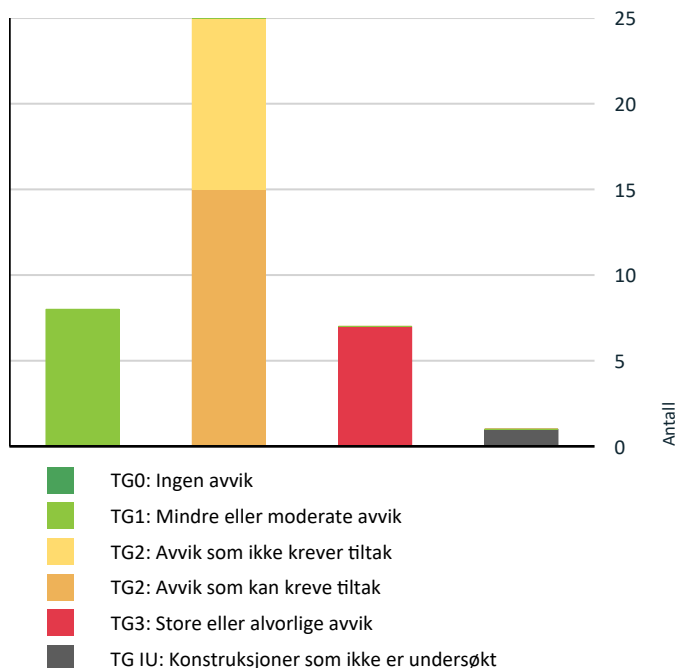
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks med carport

- Det foreligger ikke tegninger

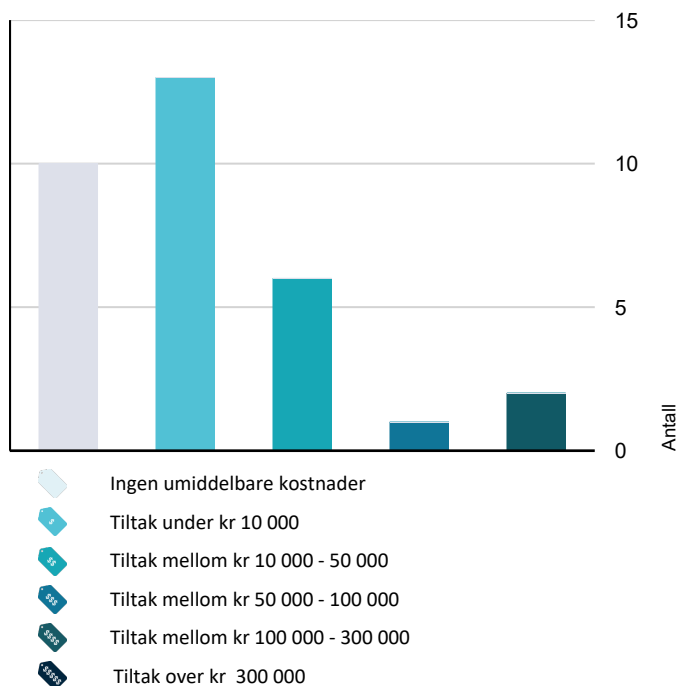
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er

det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Deler av taktekingen mangler undertak. På loft ser man undersiden av takplater, og det lyser inn mellom mønebeslag og takplater. Takteking bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er utett overgang mellom takteking og tilbygg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vegger på tilbygget stall er bygget nært terreng, og det er påvist råteskader i bordkledning og veggkonstruksjon mot terreng.

Det er påvist misfarget panel i stall. Det var vanninntrenging inn i stall våren 2023, og dette har mest sannsynlig oppstått tidligere år. Diverse listverk og avslutninger mangler.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert rekkverk på en side av en trapp, og dette fører til at det er en usikret kant med over 0,5 m høydeforskjell. Etter dagens forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk eller annen tilsvarende løsning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Smøremembran er ikke ført under slukets klemring, og dette medfører at det ikke er tett overgang mellom smøremembran og sluk. Dette er spesielt sårbart ved tregt avløp da vann kan trekke inn mellom sluk og smøremembran.

Baderomsplater er kappet i nedkant, og disse står nærmest ned på gulvet. Dette fører til at baderomsplater kan trekke opp vann.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventiler utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater i gang i andre etasje.

Det er elektriske varmekabler på badet og i tilbygget gang og toalettrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Under snøsmelting om våren har det rent vann ned i røret, og dette vannet renner inn i kjeller under opprinnelig bolig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på gulv i kneloft, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje eller kondensdannelser.

Det er ikke montert vindskier på flere av takene.

Arbeider med dampsperre er ikke ferdigstilt på loft over tilbyggede soverom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vannbrett er satt inntil vinduskarm, og løsning medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjon mellom vinduskarm og vannbrett. Omramming rundt vinduer er stedvis ført helt ned til vannbrett, og løsning medfører økt risiko for råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler omramming rundt dør til stall.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon over treterasse er mest sannsynlig underdimensjonert, og løsninger bærer preg av ufagmessig utførelse.

Himling er ikke kledd.

Det er ikke montert takrenner.

Enkelte undertaksplater er skjøtet mellom taksperrer og dette har ført til at de har løsnet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Forrige eier har utført mange arbeider i egenregi, og en del av disse arbeidene bærer preg av ufagmessigheter og manglende ferdigstilling. Det er påvist sprukket maling i himlingsplater. Det er påvist løsnet- og revnet tapet. Det er manglende listverk og avslutning flere steder i boligen. Det er flere borede hull i furugulv på kjøkken. Det er mangelfulle flisfuger mellom fliser, og det er påvist løse fliser. Laminatgulv har løsnet i skjøt. Gulvlister dekker ikke glippe mellom gulv og vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Røykrør fra ildsted i kjeller er mest sannsynlig utett.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft og i stall.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Baderomsplater er ikke montert med sokkel, plater er kappet i nedkant, og det er mangelfull silikonfuge mellom platebunn og sokkellist. Dette betyr at monteringsanvisning ikke er fulgt. Badet bør ikke utsettes for vannpåkjenning.

Det er synlig sokkellist på dørterskel og det mangler omramming på siden av dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er cirka 1:100 fall i dusjsonen, men det er tilnærmet flatt gulv på badet ellers.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Støpt plate på tilbygg har utvendig kul, og dette fører til en kant der vann kan samle seg og videre trekke inn i veggkonstruksjonen. Dette har mest sannsynlig oppstått som følge av sviktende forskaling under støpearbeider.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



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 > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ingen ventilering i kjelleren, og dette fører til høy luftfuktighet. Det måles forhøyet fuktinnhold i himling flere steder (inntil 21 vektprosent fukt i treverk).

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1948

Standard

Normal boligstandard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	
2013	Tilbygg	
2021	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Boligen har takteking av metallplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Bildet viser ufagmessig utførelse av takteking.



Bildet viser at takkonstruksjonen ikke har tett undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Deler av taktekingen mangler undertak. På loft ser man undersiden av takplater, og det lyser inn mellom mønebeslag og takplater. Taktekking bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er utett overgang mellom takteking og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Undertak må monteres, og dette bør gjøres i forbindelse med utskifting av takteking. Det anbefales at det benyttes diffusjonsåpen takduk da løsning for lufting i skråtak er ukjent. Det bør monteres overgangsbeslag mellom takteking og tilbygg, og dette bør skjæress inn i bordkledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er takstige til pipe for feier på tak over opprinnelig bolig og det er snøfangere på tilbygget stue og soverom.



Bildet viser mangelfull bordkledning av takvann.

Tilstandsrapport



Bildet viser frostsprengt nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 3

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.



Bildet viser manglende hjørnekasse.



Bildet viser råteskadet veggkonstruksjon og bordkledning på stall.



Bildet viser manglende list i skjøt mellom bordkledning.



Bildet viser misfarget panel i stall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vegger på tilbygget stall er bygget nært terreng, og det er påvist råteskader i bordkledning og veggkonstruksjon mot terreng. Det er påvist misfarget panel i stall. Det var vanninntrenging inn i stall våren 2023, og dette har mest sannsynlig oppstått tidligere år. Diverse listverk og avslutninger mangler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilbygget stall bør settes på en ringmur slik at det oppnås avstand mellom trekonstruksjoner og terreng. Manglende listverk og hjørnekasse bør monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

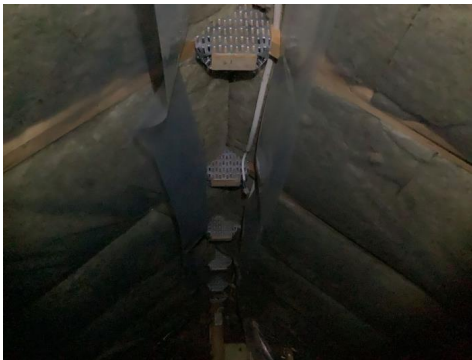
Boligen har takkonstruksjoner av sperretak med innvendig skråhimling og innvendig flathimling.

Det er inspeksjonsmulighet for loft over opprinnelig bolig via luke i himling på kontor, og det er mulig å krype inn fra loft over tilbygg. Loft over opprinnelig bolig er undersøkt fra luke på grunn av manglende gangbart gulv på loft. Loft over opprinnelig bolig er isolert med flis. Det er utført fuktmåling i taksperre ved luke, og denne måles tørr på befaringsdagen.

Loft over tilbyggede soverom er tilgjengelig via loftsstige i himling, og loftet er isolert med mineralull. Det er påbegynte arbeider på loftet, men dette er ikke ferdigstilt. Det ligger plater som lagergulv på deler av loftet. Det er utført sporadiske fuktmålinger på befaringsdagen, og det måles tørr.

Takkonstruksjon over stall er av sperretak med ukjent oppbygging.

Takkonstruksjon over tilbygget gang og toalettrom er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er ukjent oppbygging.



Bildet viser manglende dampspærre på loft over tilbygg.



Bildet viser fuktskjolder på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på gulv i kneloft, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje eller kondensdannelser.

Det er ikke montert vindskier på flere av takene.

Arbeider med dampspærre er ikke ferdigstilt på loft over tilbyggede soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Loftene må undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuelle kondensdannelser eller lekkasjer.

Dampspærrearbeider bør ferdigstilles på loft for å forhindre kondens.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i andre etasje og ett vindu i stue ble skiftet i 2021.



Bildet viser at vannbrett er satt mot vinduskarm, og at omramming er ført helt ned til vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vannbrett er satt inntil vinduskarm, og løsning medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjon mellom vinduskarm og vannbrett.

Omremming rundt vinduer er stedvis ført helt ned til vannbrett, og løsning medfører økt risiko for råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør skjæres inn et beslag som tetter overgang mellom vannbrett og vinduskarm, og dette bør limes og fuges.

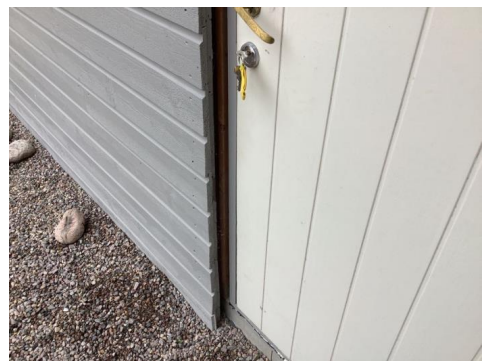
Det bør etableres spalte mellom omramming rundt vinduer og vannbrett så endeved på omramming ikke kan trekke opp vann fra vannbrett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

! TG 2

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og sidefelt av glass, en malt ytterdør til stall og en malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.



Bildet viser at omramming mangler på dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler omramming rundt dør til stall.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omramming må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Boligen har en overbygget sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og en luftbalkong med rekkverk med utgang fra soverom i andre etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

! TG 3

Boligen har tre tretrapper til overbygget treterrasse.



Bildet viser at det mangler rekkverk på en side av en trapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk på en side av en trapp, og dette fører til at det er en usikret kant med over 0,5 m høydeforskjell. Etter dagens forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk eller annen tilsvarende løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

! TG 2

Boligen har et tilbygget tak over treterrasse av sperretak.



Bildet viser at undertaksplater har løsnet, og at forkantbord og takrenner ikke er montert.



Bildet viser lang spennvidde på bæring for taksperrer.



Bildet viser lang spennvidde på taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon over treterrasse er mest sannsynlig underdimensjonert, og løsninger bærer preg av ufagmessig utførelse.

Himling er ikke kledd.

Det er ikke montert takrenner.

Enkelte undertaksplater er skjøttet mellom taksperrer og dette har ført til at de har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjonen bør undersøkes av fagperson som utfører nødvendige beregninger. Det vil være mulig å forsterke takkonstruksjonen der den står uten å rive den. Forkantbord, vinds kier og takrenner bør monteres. Undertaksplater bør støttes opp der disse har løsnet, og himling bør kles.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

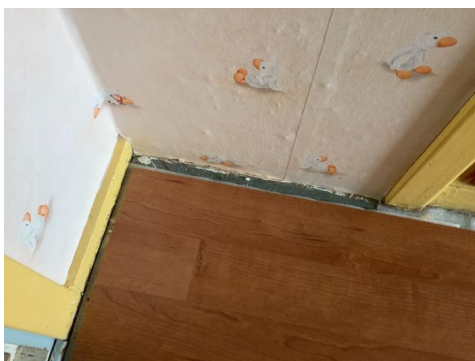
Overflater

TG 2

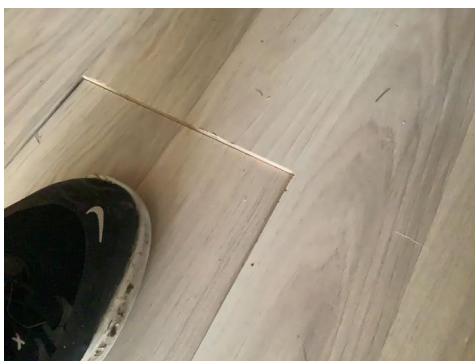
Innvendige overflater består av furugulv, flislagt gulv og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og malt panel av MDF.



Bildet viser eksempel på løsnet tapet.



Bildet viser at list ikke dekker glippe mellom gulv og vegg.



Bildet viser at laminatbord har løsnet i skjøt.



Bildet viser manglende gulvlist og manglende overgangslister i døråpning og rundt fliser foran ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Forrige eier har utført mange arbeider i egenregi, og en del av disse arbeidene bærer preg av ufagmessigheter og manglende ferdigstilling. Det er påvist sprukket maling i himlingsplater. Det er påvist løsnet- og revnet tapet. Det er manglende listverk og avslutning flere steder i boligen. Det er flere borede hull i furugulv på kjøkken. Det er mangelfulle flisfuger mellom fliser, og det er påvist løse fliser. Laminatgulv har løsnet i skjøt. Gulvlistene dekker ikke glippe mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing og ferdigstilling, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt gulv under tilbyggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

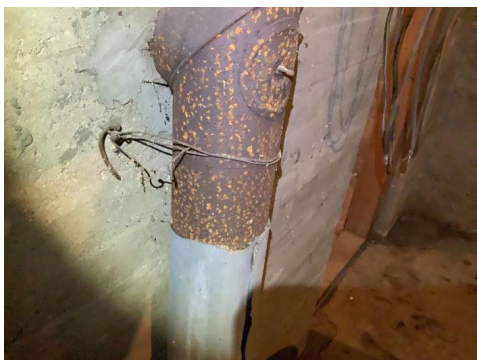
Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje og takke i kjeller.

Sotluke er plassert på bodrom i kjeller.



Bildet viser røykrør i kjeller som mest sannsynlig er utett.



Bildet viser riss og sprekker i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Røykrør fra ildsted i kjeller er mest sannsynlig utett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss og sprekker i pipe bør utbedres ved vedlikehold. Røykrør i kjeller må skiftes ut før ildstedet benyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Kjelleren har betonggulv og vegger av mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Bildet viser at det måles forhøyet fuktinnhold i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering i kjelleren, og dette fører til høy luftfuktighet. Det måles forhøyet fuktinnhold i himling flere steder (inntil 21 vektprosent fukt i treverk).

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller

! TG IU

Det er opplyst i forrige boligsalgsrapport at det er to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv under boligen, men det er ikke inspeksjonsmuligheter for disse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har en malt tretrapp med teppe i trinn mellom første og andre etasje og en enkel støpt trapp mellom første etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har både profilerte dører og slette dører med forskjellig alder og utførelse.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

! TG 2

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft og i stall.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre tilgang for mus i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

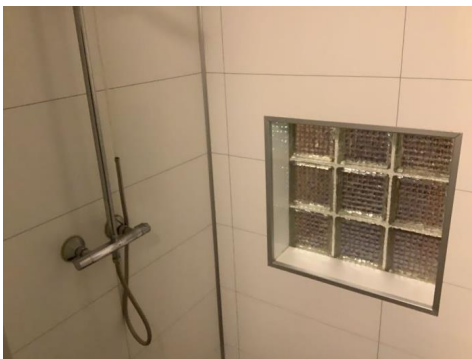
Generell

Bad er mest sannsynlig bygget da byggeforskrifter fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider. Forrige eier har mest sannsynlig utført arbeidene i egenregi.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det er bygget opp vegger som avgrensning rundt dusj.



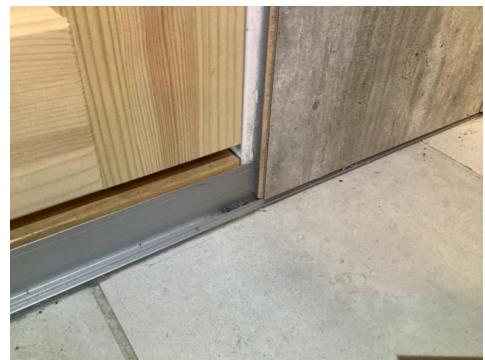
Bildet viser vindu i våtsonen.



Bildet viser fuktskadet baderomsplate.



Bildet viser at baderomsplate er kappet i nedkant, og tettesjikt er derfor skadet.



Bildet viser at sokkellist er synlig foran dør, og at det mangler omramming på siden av dør.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Baderomsplater er ikke montert med sokkel, plater er kappet i nedkant, og det er mangelfull silikonfuge mellom platebunn og sokkellist. Dette betyr at monteringsanvisning ikke er fulgt. Badet bør ikke utsettes for vannpåkjenning.

Det er synlig sokkellist på dørterskel og det mangler omramming på siden av dør.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Som midlertidig tiltak bør tett dusjkabinett monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

! TG 2

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til slukrist i dusjsonen.

Tilstandsrapport



Bildene viser riss i flisfuger.



Bildet viser mangelfull flisfuge i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er cirka 1:100 fall i dusjsonen, men det er tilnærmet flatt gulv på badet ellers.

Konsekvens/tiltak

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

Følg med på forholdet. Tett dusjkabinett bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har slukrist ved utgangen av dusjsonen, tettesjikt av smøremembran under fliser og baderomsplater som tettesjikt på vegg. Det er synlig smøremembran ved sluk.



Bildet viser at smøremembran ikke er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Smøremembran er ikke ført under slukets klemring, og dette medfører at det ikke er tett overgang mellom smøremembran og sluk. Dette er spesielt sårbart ved tregt avløp da vann kan trekke inn mellom sluk og smøremembran.

Baderomsplater er kappet i nedkant, og disse står nærmest ned på gulvet. Dette fører til at baderomsplater kan trekke opp vann. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå et tett våtrom som tilfredsstillers dagens krav må badet totalrenoveres. Tett dusjkabinett bør benyttes, og avløp må holdes åpent frem til dette skjer.

Undersiden av sluk er synlig fra kjeller, og det er ingen tegn til at det har oppstått lekkasje rundt sluk på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett og veggmontert dusjbatteri.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte toaletter er godkjent for innebygget montering uten spalte for å synliggjøre lekkasje, men det er ukjent om det gjelder dette toalettet. Dette bør undersøkes.

Ventilasjon

TG 1

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør. Vifte er fuktstyrt, og denne ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen ved at baderomsplater er svellskadet i nedkant.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet tåler ikke vannpåkjenning, og tett dusjkabinett bør monteres inntil renovering skal utføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i vinkel med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er høyskap på en vegg og overskap over innredning på en vegg. Det er vannfaste plater mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer, blant annet kjølehyørne. Det er tre pop-up kontakter i benkeplaten.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med flislagt gulv med elektriske varmekabler, bordkledning på vegger og malte plater i himling. Det har servantinnredning, toalett og en vegghengt varmeovn. Det har ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen har vannrør av kobberør, plastrør og rør i rør. Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.



Bildet viser at avrenning fra varerør ikke ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Boligen har avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i kjeller og lufteventil for avløp er plassert på toalettrom.

Selger opplyser at rørlegger har kontrollert anlegget og gjort nødvendige utbedringer, men det er tydelig at forrige eier utførte arbeider i egenregi.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har ingen ventilering utover åpning av dører og vinduer.



Bildet viser at det ikke er veggventiler i stue.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Dette kan enklest utføres ved å montere lufterventiler i alle oppholdsrom, men montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinner anbefales.

Kostnadsestimat gjelder montering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Boligen har et støpejernsluk og vannkraner i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Bildet viser tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

! TG 1

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater i gang i andre etasje.

Det er elektriske varmekabler på badet og i tilbygget gang og toalettrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent, selger har ikke utført større arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Forrige eier har mest sannsynlig utført arbeider i egenregi da det er skrevet på nederlandsk på koblingsbokser.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Selger har fremvist samsvarserklæring for arbeider utført på kjøkken i sitt eie, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført før dette.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Ja

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

Ja

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

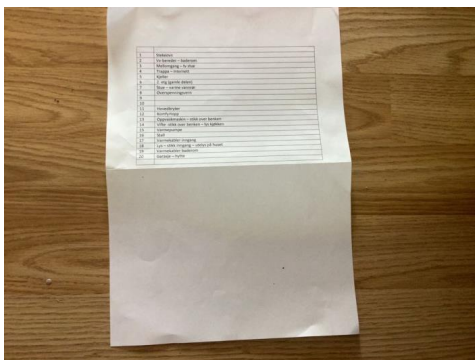
Ja

Anlegget bærer preg av at forrige eier har utført arbeider som egeninnsats, og kursfortegnelse i sikringsskap er en enkel dataskrevet side uten noe firmanavn. Kabelinnføring i sikringsskap er uttettet, og dette avviket medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten da dette kan tyde på at arbeider er utført av ufaglært. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.



Bildet viser at kabelinnføring i sikringsskap er uttettet.



Bildet viser kursfortegnelse uten firmanavn.



Bildet viser at det er skrevet på nederlandsk på koblingsboks.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Boligen har betonggrunnmur under opprinnelig bolig, og ringmurer av betong og isolerte ringmurelementer på tilbygg.



Bildet viser kul på støpt plate som fører til kant der vann kan samle seg inntil bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støpt plate på tilbygg har utvendig kul, og dette fører til en kant der vann kan samle seg og videre trekke inn i veggkonstruksjonen. Dette har mest sannsynlig oppstått som følge av sviktende forskaling under støpearbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kant bør skjæres ned / pigges vekk slik at vann ikke kan samle seg her og grunnmur bør pusses.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Boligen har kommunalt vann med privat stikkledning av plast og privat avløp ved to slamavskillere av betong med overløp til grøft og avløpsledning av støpejern.

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.

Septiktank

! TG 2

Boligen har to slamavskillere med overløp til grøft med ukjent alder.

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.

Andre tomteforhold

! TG 3

Det er et rør mellom anneks og kjeller som føringsvei for kabler og rør.



Bildet viser rør ved anneks. Overflatevann har rent i røret til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under snøsmelting om våren har det rent vann ned i røret, og dette vannet renner inn i kjeller under opprinnelig bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løsning må utbedres slik at det ikke kan renne vann inn i kjeller. Dette kan gjøres ved å etablere en tett kum i enden av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gjerde

! TG 1

Det er et flettverksgjerde rundt hele eiendommen med port ved innkjøring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1959

Kommentar

Standard

Enkel uthusstandard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus delvis oppført med støpt plate på mark og delvis med trebjelkelag med tregulv. Vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av taksperrer tekket med metallplater. Bygget er benyttet til bod/verksted, stall, hønsehus og hundehus.

Det er innlagt strøm til enkelte stikkontakter og lys, og det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i et rom. Selger har utbedret tilbyggene i sitt eie som følge av råte.

Det er en kjeller under deler av bygget med en vippeport som har løsnet i fester. Kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, men den har verdi som lagringsplass.

Anneks med carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Anneks punktfundamentert på terreng med trebjelkelag og laminatgulv, vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av taksperrer tekket med metallplater. Annekset er innredet til oppholdsrom og det er vinduer for lysinnslipp. Det er innlagt vann og avløp til toalett og kjøkkenservant, og det er innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Det er et overbygget område bak annekset for lagring.

Annekset er mest sannsynlig bygget opp av sammensatte brakker.

Det er en carport støttet opp mot annekset punktfundamentert med stolper i terreng med takkonstruksjon av åser lagt på sviller med takteking av metallplater.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	63	61	2	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Soverom 4, Gang	Bod
1. Etasje	154	109	45	Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Gang , Toalettrom , Omkladningsrom	Stall
Kjeller	30	0	30		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	247	170	77		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger flere tegningssett, men det er ingen som stemmer med dagens bruk. Selger har fått godkjent søknad angående tilbygg av leilighet, men dette arbeidet er ikke utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremvist dokumentasjon for innleide tjenester i selgers eie.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	69	0	69		Stall, Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	69	0	69		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Deler av uthuset har skråtak, og deler av uthuset er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Anneks med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	36	36	0	Soverom , Stue , Toalettrom , Kjøkken	
Sum	36	36	0		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2023	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Jenny Synnøve Nordstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	4	94		0	4984.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alunbekkvegen 20

Hjemmelshaver

Nordstrand Jenny Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 22 km øst for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesveg 2082 til cirka 200 m på Alunbekkvegen som er en privat vei der veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen og diverse beplantning og bærbusker. Det er flettverksgjerde rundt eiendommen og port for innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 tinglyste heftelser på eiendommen. Det er 1 erklæring om felles vannledning fra 1977 og 2 jordskiftesaker fra 1987 og 2021.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	18.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.04.2021		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.11.2012		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.01.2021		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	18.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO1547>

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