

Tilstandsrapport



Enebolig



Vormsundvegen 27, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 76, bnr. 32

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1901

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RO7431

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Ole Erik
Gransbråten



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1961 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen med påbygget del fra 1973. Materialvalg legges det til grunn at dette er utført på 70-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot forskrift fra 1969 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot forskrift fra 1969, er dette oppgitt i rapporten via oppgitt årstall.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skrått tak med takopplett, tekket med shingel og betongtakstein. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengig av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Alder ikke kjent

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

Nedløp og beslag metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 og 1973.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt hovedytterdør til trapperom i kjeller.

Delvis overbygget terrasse, Terrassen er oppført i tre og betongfundament. Alder ukjent.

Det er etablert ny tretrapp ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1961 og 1973.

Boligen har elementpipe fra 1973. Innmurt peis fra ca 1992.

Boligen har mursteinspipe fra 1961 og vedovn.

Kjeller. Gulvet er av betong og har plater. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner av betongvegger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt kjeller tretrapp.

Boligen har malt tretrapp i trapperom ned til kjeller fra utsiden. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder er ikke kjent. Badet vurderes som over 20 år gammelt.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Relativ fuktighet inne vegg ble målt til 24 %.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er fra byggeår 1961.

Det er malt pusset vegger og plater i tak.

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med ukjent alder har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk. Det er

kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Det er nyere kjøøl/frys, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte er nyere.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegg på gulv. Etblert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er avløpsrør av plast.

Det er etablert naturlig ventilasjon etter datidens krav til ventilasjon.

Det anbefales øvrig etablering mekanisk ventilasjon for bedret gjennomstrømming av ventilasjon i alle rom.

Det er installert varmepumpe fra ca 2020. Etablert varmekabel i gang og kjøkken.

Det er installert fyrkjele. Denne er kun koblet på med el-kolbe. Det opplyses om at oljetank er fjernet og rør er koblet fra.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder ikke kjent.

Det er mulighet for oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Det er etablert naturlig ventilasjon etter datidens krav til ventilasjon.

Det anbefales øvrig etablering mekanisk ventilasjon for bedret gjennomstrømming av ventilasjon i alle rom.

Det er installert varmepumpe fra ca 2020. Etablert varmekabel i gang og kjøkken.

Det er installert fyrkjele. Denne er kun koblet på med el-kolbe. Det opplyses om at oljetank er fjernet og rør er koblet fra.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder ikke kjent.

Det er mulighet for oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er kvikkleiere i grunnforhold klasse 3 ut fra opplysninger fra NVE. Kvikkleireskred med lav aktsomhetsområde. Deler av tomt ligger i middels støysone.

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dataene kommer fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart> og nærmere informasjon kan søkes her eller kontakte kommunen for nærmere opplysninger.

Dreneringen er fra 1961. Deler av dreneringen rundt huset er utbedret i 2025.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hovedavløp fra 2024. og hovedvannledningen er fra 2022.

Det opplyses om at vann og avløpsledninger er skiftet fra huset og ut forbi septiktank for klargjøring av offentlig tilknytning.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1961.

Oljetank er fjernet og oljefyr kan kun fungere via el-kolbe.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1 etasje: Det er etablert toalettrom. Dette er ikke tegnet inn på godkjent tegning.

2 etasje: Wc og bad er slått sammen og kott er fjernet mellom to soverom.

Kjeller: Brenselrom vaskerom er slått sammen. Disponibelt rom er inndelt med boder.

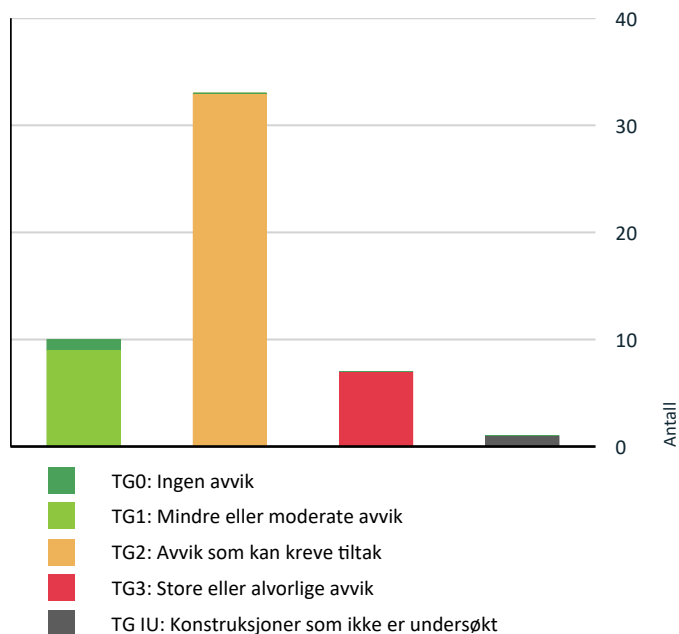
Takopplett for bad i 2 etasje er ikke tegnet inn i godkjente tegninger og må derfor søkes på nytt for godkjent fasadeendring. Etablering av toalettrom er ikke søkt bruksendring i kommunen.

Garasje

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

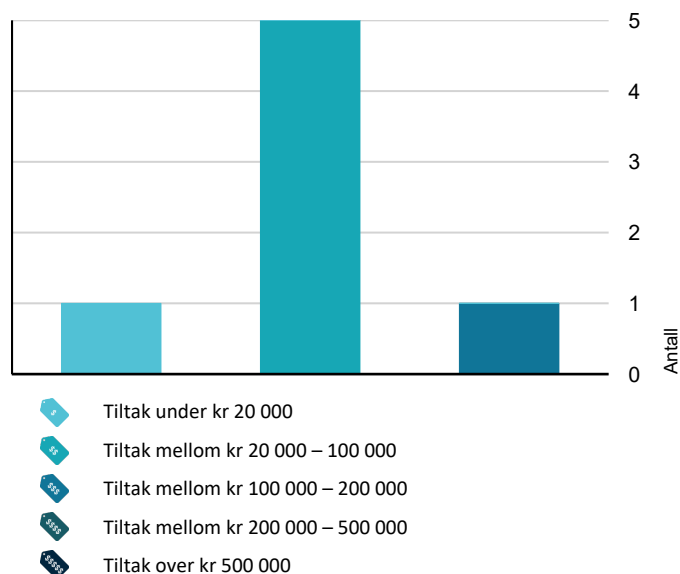
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygget stue.
------	---------	-----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Alder ikke kjent

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig mose og slitasje av belegget på shingel.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1998

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Frostsprengning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag metall.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder, og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Det synlig manglende beslagsløsning i overgang tak og vegg for utbygget karnapp for stuedel.

Konsekvens/tiltak

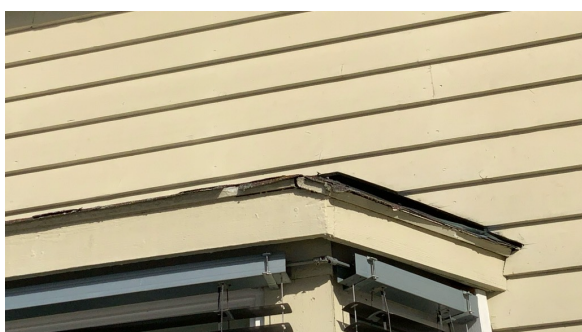
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn. Snøfanger er et viktig grep for å redusere risikoen for snøras fra taket, og skader som følge av dette. Manglende snøfangere kan medføre fare for person- og materielle skader. Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, og synlig rust på pipebeslag, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

Det må utføres tilfredsstillende beslagsløsning for karnapp slik at det ikke kan komme fukt og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler avrenning åpninger på stuss fuger for nederste rad på teglsteinsvegg.

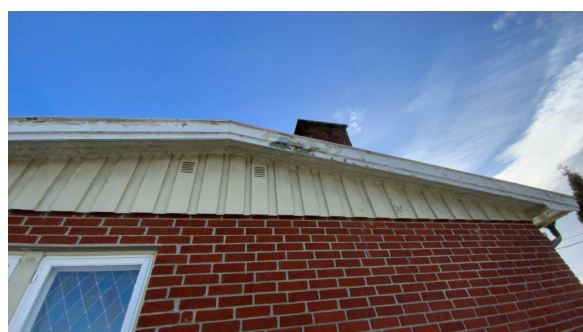
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.

Det skal være åpninger i hver 4 stussfuge for teglstensfasader slik at vann som kommer på baksiden av teglstensvegger kan renne ut og unngå fare for fuktskader. Dette kan enkelt utføres ved at stussfuge fjernes og hull tettes med netting eller tilpasset musesperre for denne løsningen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er ikke tilfredsstillende tett mellom tak og pipe som går over tak. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Det er ingen tegn til musesperre ute ved raft. Undertaket med panel er brukt som forskalingsbord for støping av betong og derfor vanskelig å vurdere kvaliteten på undertaket, da disse har fuktskjolder fra betongen.

Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen over påbygget stue. Det var ingen tegn til fuktskader i underliggende tak inne i stuen befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for påbygget stuetak. Vurderingen for denne er den samme som hovedtaket, med tanke på alder og nevnte tilstand på takshingel for denne delen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Denne typen vinduer er ikke utstyrt med tettelist, og tetningen er basert på anslag tre mot tre. Karm- og rammeprofilene er ikke forsynt med terskler og dreneringsspor. Kondens kan opptre på innsiden av det ytre glasset hvis fuktig luft trenger inn mellom rammene fra romsiden, og/eller hvis hulrommet mellom glassene ikke er tilstrekkelig lufttet.

Det kan også være et problem at regn eller snø trenger inn bak ytre ramme, spesielt på steder med mye vind.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 og 1973.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene hardårlig isolasjonsevne ut fra dagens standard og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fagmessig tetting mellom vindu og vegg må utføres. Utett overgang mellom vindu og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader. se videre vurderinger under nedløp og beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

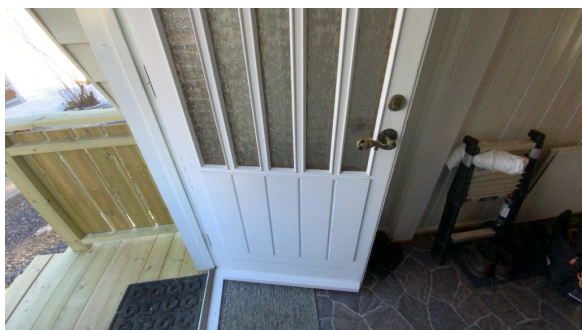
- Det er avvik:

Gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør av denne typen er med redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



TG 2 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til trapperom i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har ikke håndtak eller lås.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse, Terrassen er oppført i tre og betongfundament. Alder ukjent.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert ny tretrapp ved inngangsparti.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp står rett på grunnforhold på betongheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe bevegelse med terreng må påregnes og justering av trapp.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

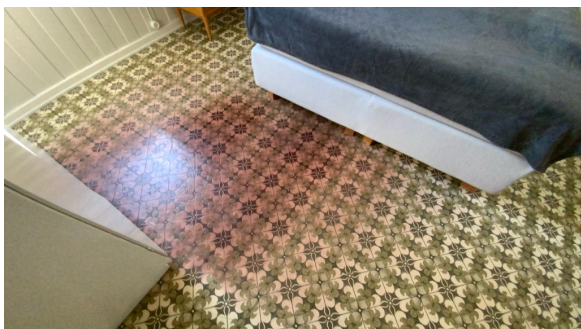
Det er stedvis noe slitasje av overflater og større slitasje av overfluter i kjeller som vurderes, som grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses deler av disse som utgått med tanke på alder.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1961 og 1973.

Årstall: 1961

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 18 mm avvik i stue i 1 etasje og gang mot soverom i 2 etasje. Kjeller har ujevne overflater med betong.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra 1961 og vedovn.

Årstall: 1961

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Synlig at teglstein i pipe over tak er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales at avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko. Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.

Løs teglstein på pipe må fjernes og mures på nytt.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra 1973. Innmurt peis fra ca 1992.

Årstall: 1973

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktutslag på innvendig murer i kjeller. Det er oppforet tregulv i ett rom.

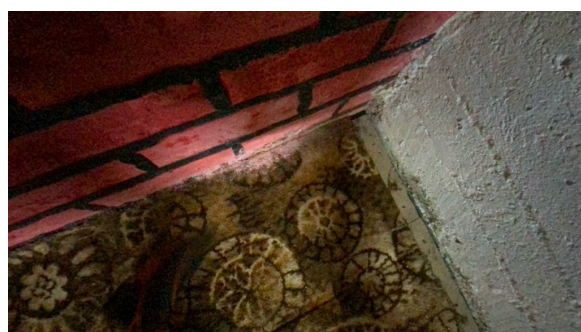
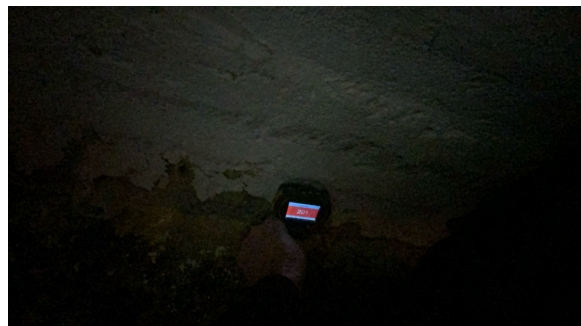
Konsekvens/tiltak

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

Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste. Konstruksjonen fungerer med dagens bruk og løsning og god ventilering av rom.

Oppforet tregulv må fjernes for å unngå skjulte, sopp og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Plast som er lagt mot grunnforhold er ikke korrekt avsluttet. Da denne platen skal være klemt med klemlist opp på ringmur slik at fukt fra grunnen hildes under platen.

Konsekvens/tiltak

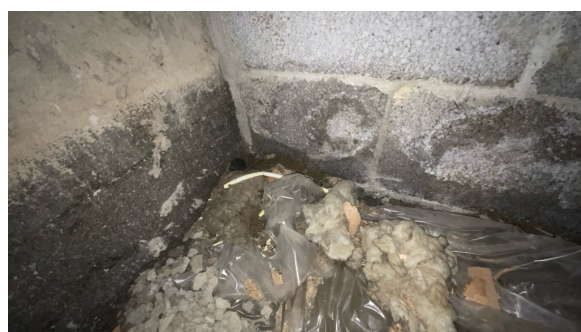
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellere, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.

Høy fuktighet kan føre til vekst av mugg og sopp, som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager.

Fukt kan føre til råte i treverk og korrosjon i metallkomponenter, noe som svekker bygningens strukturelle integritet. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner. Over tid kan fuktproblemer forkorte levetiden til både materialer og selve byggverket, noe som kan føre til behov for tidlig utskifting eller omfattende renovering. For å unngå disse problemene, anbefales krypkjeller utformes med tilstrekkelig fuktsikringstiltak, som drenering og bruk av kapillærbrytende materialer. Det er også viktig å overvåke fuktighetsnivåene regelmessig og iverksette tiltak ved behov for å sikre et sunt og trygt innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt kjeller tretrapp.

Årstall: 1961

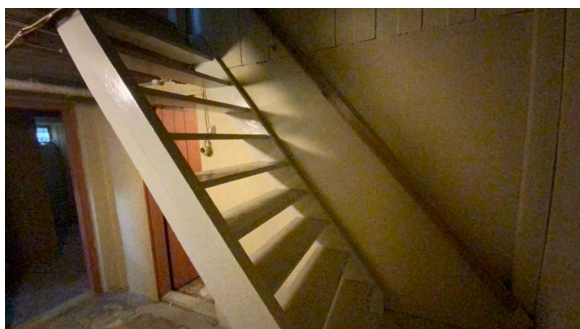
Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp i trapperom ned til kjeller fra utsiden.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er delvis råtskader i trapp.

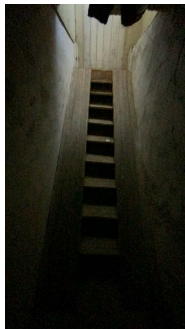
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trapp må lages ny for å være tilfredsstillende sikker og funksjonell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

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

Påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder er ikke kjent. Badet vurderes som over 20 år gammelt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Våtromsplater er gamle og utsatt for skade ved større fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger. Det anbefales utskiftning av plater på vegg med god kvalitet.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk (Veiledning til byggt teknisk forskrift, § 13-15). Et vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

Det er viktig å bruke materialer som tåler fuktighet og vannsprut. Vinduet bør være laget av materialer som ikke tar skade av vann, og det bør være godt forseglet for å forhindre vanninntrenging.



2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

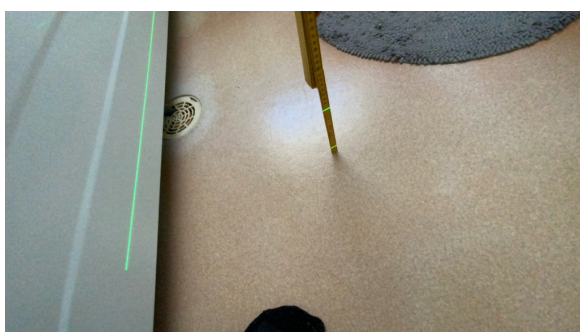
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er synlig fargeforskjeller på belegget, og deler av gulv er i vater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

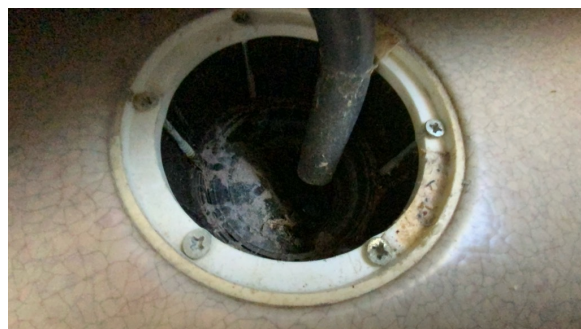
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på badets alder på over 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

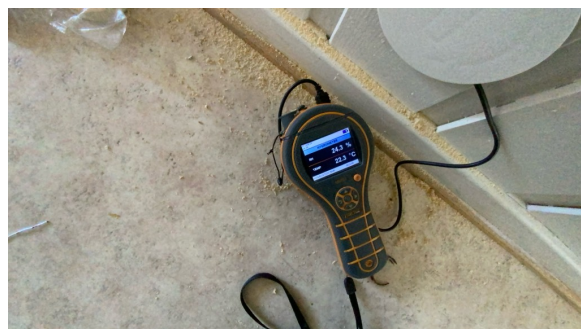
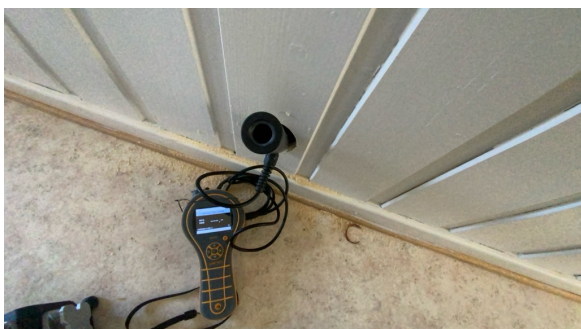
Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Relativ fuktighet inne vegg ble målt til 24 %.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er fra byggeår 1961.

Årstall: 1961

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt pusset vegger og plater i tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

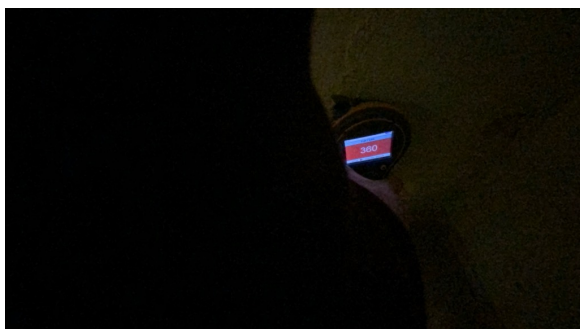
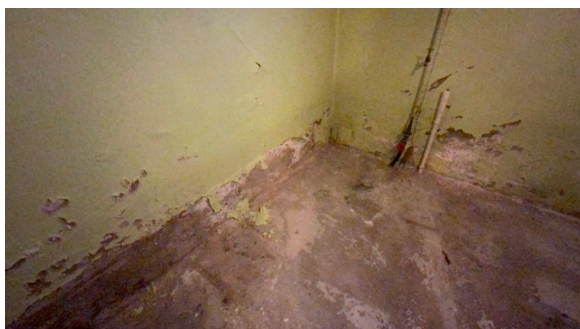
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er synlig fukt på malte pusset vegger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 1961

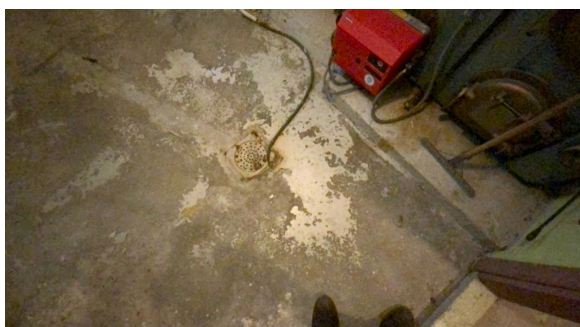
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1961

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering er ikke tilfredsstillende ut fra dagens krav til ventilasjon og vurdering ut fra NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Årstall: 1961

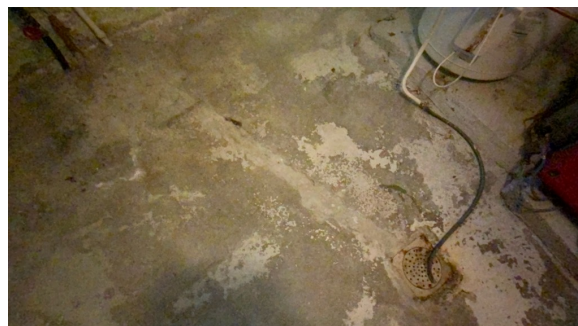
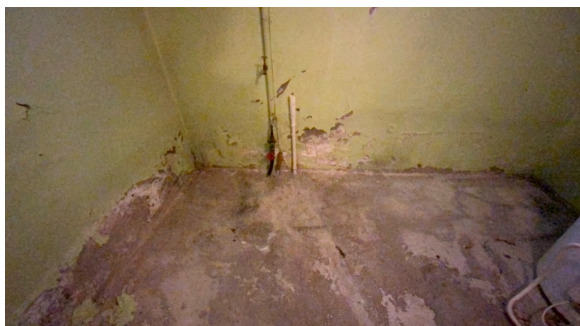
Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

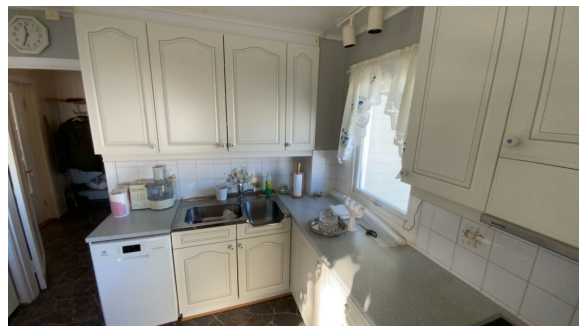
1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med ukjent alder har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Det er nyere kjøøl/frys, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte er nyere.



SPESIALROM

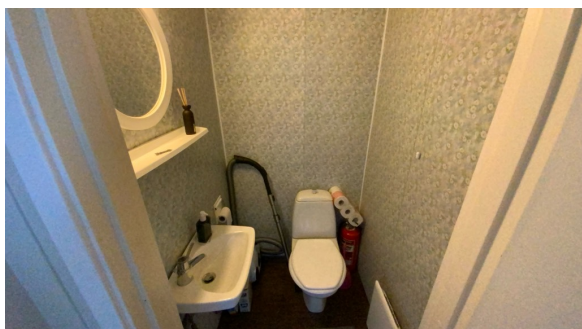
1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegg på gulv. Etblert toalett og vegghengt servant.

Årstall: 1961



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

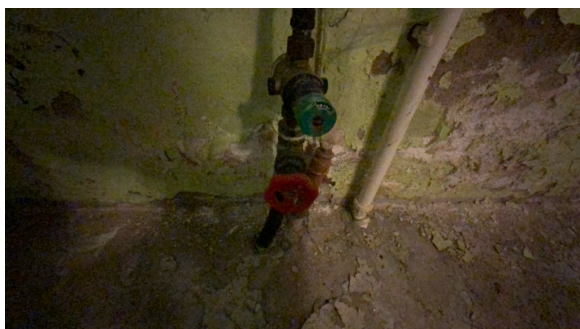
Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

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

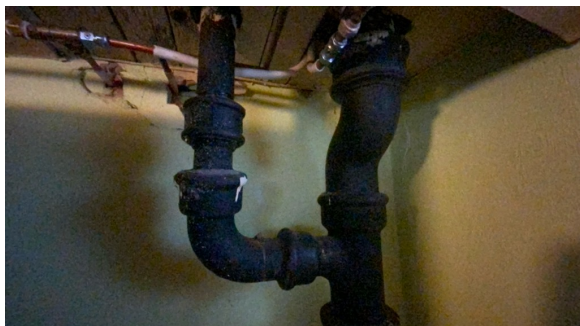
Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

Tilstandsrapport



Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1973

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert naturlig ventilasjon etter datidens krav til ventilasjon. Det anbefales øvrig etablering mekanisk ventilasjon for bedret gjennomstrømming av ventilasjon i alle rom.

Årstall: 1961

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra ca 2020. Etablert varmekabel i gang og kjøkken.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Varmesentral - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert fyrkjele. Denne er kun koblet på med el-kolbe. Det opplyses om at oljetank er fjernet og rør er koblet fra.

Årstall: 1969

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det anbefales en service og en tilstandsvurdering av fagmann. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.



TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig rust og vann ved innløp til tanken.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra rust og noe vannlekkasje på inntak bør tanken byttes for å unngå unngå unødig vann og fuktbelastning i rommet samt at bereder er med økonomisk med tanke på oppvarming av vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er mulighet for oppvarming via radiatorer.

Tilstandsrapport

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1961

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Sikringsskap er skiftet og nyere.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

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 kapslinger?

Nei

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 Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er kvikkleiere i grunnforhold klasse 3 ut fra opplysninger fra NVE. Kvikkleiereskred med lav aktsomhetsområde. Deler av tomt ligger i middels støysone. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dataene kommer fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart> og nærmere informasjon kan søkes her eller kontakte kommunen for nærmere opplysninger.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1961. Deler av dreneringen rundt huset er utbedret i 2025.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fukttinntrenging, kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes ut fra fuktindikasjoner som er gjort i kjeller.

Kondenseringen fra varmepumpe bør føres med rør vekk fra grunnmuren.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Uten puss kan muren være mer utsatt for fukttinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss eller sprekker bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere skader og fuktinntrengning. Dersom sprekken oppstår igjen etter utbedring, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell bevegelse i grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hovedavløp fra 2024. og hovedvannledningen er fra 2022.

Det opplyses om at vann og avløpsledninger er skiftet fra huset og ut forbi septiktank for klargjøring av offentlig tilknytning.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1961.

Årstall: 1961

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.

Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er fjernet og oljefyr kan kun fungere via el-kolbe.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet.

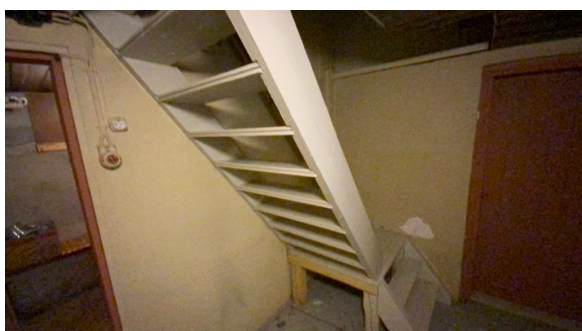
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres rekkverk på både utvendige og innvendige trapper, samt på balkong eller terrasse, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen forbundet med radoneksposering. Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Entré, Gang, 4 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vormsundvegen 34 ,2150 ÅRNES 156 m ² 1952 3 sov	21-03-2024	3 500 000	3 450 000		3 450 000	22 258
2 Vormsundvegen 33 ,2150 ÅRNES 130 m ² 1959 2 sov	10-12-2024	3 400 000	3 310 000		3 310 000	19 357
3 Vormsundvegen 33 ,2150 ÅRNES 130 m ² 1959 2 sov	08-04-2018	2 700 000	2 900 000		2 900 000	16 959
4 Vormsundvegen 23 ,2150 ÅRNES 194 m ² 1946 4 sov	08-09-2024	3 290 000	3 300 000		3 300 000	16 019

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	10 141
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 400 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

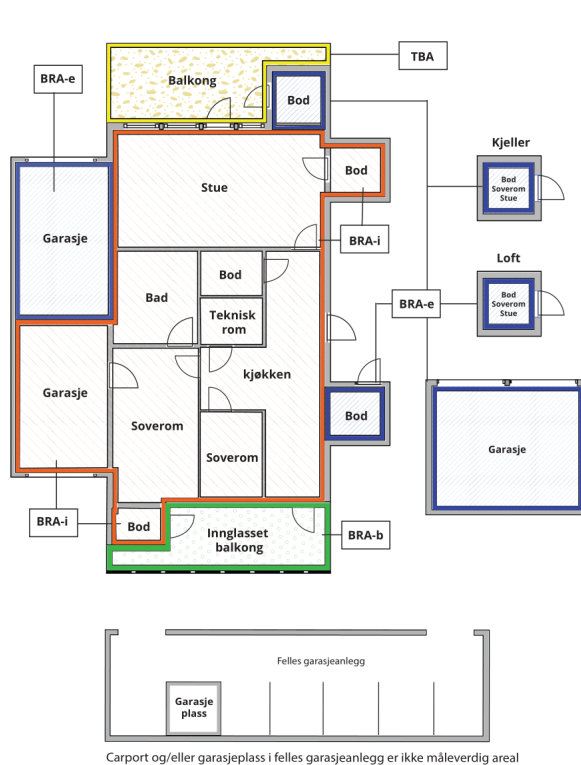
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	85			85	23		85
2.Etasje	49			49		6	55
Kjeller	55			55			55
SUM	189				23	6	195
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Trapperom, trapperom 2, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje: Det er etablert toalettrom. Dette er ikke tegnet inn på godkjent tegning.
2 etasje: Wc og bad er slått sammen og kott er fjernet mellom to soverom.
Kjeller: Brenselrom vaskerom er slått sammen. Disponibelt rom er er inndelt med boder.

Takopplett for bad i 2 etasje er ikke tegnet inn i godkjente tegninger og må derfor søkes på nytt for godkjent fasadeendring.
Etablering av toalettrom er ikke søkt bruksendring i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av drenering er skiftet, etablert ny utetrapp i 2025/26 og skiftet noen vinduer i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Ole Erik Gransbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	76	32		0	1326.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vormsundvegen 27

Hjemmelshaver

Vesteng Reidun (Bo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig område like over broen fra Årnes sentrum, hvor det er kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Årnes stasjon betjener alle togene på Kongsvingerbanen med blant annet jevnlig avganger til Oslo, og en utvidet E16 gir området god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoregionen. Årnes passer godt for de som ønsker å bo litt landlig, men samtidig vil ha nærhet til de fleste bymessige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje. Uisolert bindingsverk på støpt dekke. Vippeporter av tre. Betongtakstein som taktekkning . Plassbygget takstoler med skråtak form.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026	Egenerklæring er ikke fylt ut da dette er ett dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2026	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen for hoveddel. Det foreligger ferdigattest for utbygget stue.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.