

# Tilstandsrapport

📍 Ole Bogers veg 23, 2214 KONGSVINGER

📖 KONGSVINGER kommune

# gnr. 49, bnr. 57

**Areal (BRA): Enebolig 146 m<sup>2</sup>, Sokkelleilighet 38 m<sup>2</sup>, Garasje 38 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 20580-1438

Referansenummer: BK5629

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



**ØYSTEIN OPÅS**  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst

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, skjønssaker og skadetaksering.

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med pappshingel, eksakt alder er ikke kjent. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning under vindu.

Tømmermannskledning har lufting bakoverligger som er tettet med lusinger på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med sydde matter. Ventilering av loft via gesimser og ventil i gavler.

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre. Noen vinduer med blyglass og noen kjellervinduer med koblede glass. Vinduer med isolerglass er fra henholdsvis byggeår, 2012, 2013 og 2022.

Entredør til bolig av tre med sidefelt med glass.

Entredør til leilighet av tre med isolerglass.

Verandadør i stue av tre med isolerglass fra 2007.

Verandadør på soverom av tre med isolerglass fra 2012.

Veranda mot hagen er fundamentert med trepilarer ned på punktfundamenter av betong.

Ukjent med frostsikring. Verandaen er bygget av trekonstruksjoner i malt utførelse. Adkomst via trapp av tre med rekkverk på begge sider.

Veranda ved entre med trepilarer ned på punkter av betong. Ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp av sementsteinsblokker med tynn påstøp ved adkomst til sokkelleilighet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat, parkett og fliser på gulv, paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Elementpipe av lettklinker med sotluke i kjeller.

Peis med innsats murt av tegl, fliser på gulv foran ildsted.

Overflater i kjeller hovedsakelig betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis andre enkle overflater.

Innvendig trapp av tre med vegger på begge sider.

Innvendige dører i ulike utførelser. Skyvedør på kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Ukjent tidspunkt for renovering av rommet. Fliser på vegger og takessplater med down-lights i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv.

Varierende fallforhold, i gjennomsnitt under 1:100. Sluk av plast. Det er ukjent med membran.

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med felles vannmåler i kjeller.

Vannrør i kjeller av kobber. Vannrør til bad og kjøkken av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast.

Stakepunkt i kjeller.

Utsparing for veggventiler i kjeller, men ikke ferdigstilt med ventiler. Veggventiler i 1. etasje.

Sluk i gulv i gang i kjeller. Vaskekjeller med sluk i gulv, utslagsvask med armatur på vegg og singel kran på vegg. Opplegg til vaskemaskin.

Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca.

200 liter. Koblet til strøm med godkjent kontakt.

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2011.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedbryter og jordfeilsautomater. Hovedinntak på utsiden av boligen med separerte strømmålere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent alder og løsning for drenering. Det kan ses fuktsperre som er avsluttet over terreng med klemlist. Det er laget løsning for drenering fra varmepumpe, kan mulig vurderes til å stamme fra senest 2011 ut fra alder på varmepumpe. Sluk ved inngang til sokkelleilighet. Takvann ledes ned i bakken.

Fundamentering med støpt plate på mark.

Grunnmurer av blokker av sementstein.

Støttemur av sementsteinsblokker ved inngang til sokkelleilighet. Grovt støpt betonggulv. Lav støttemur ved innkjøring av spekkmurt naturstein.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger fra byggeår.

Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen.

## Sokkelleilighet

[Gå til side](#)

### INNENDIG



# Beskrivelse av eiendommen

Parkett på gulv, MDF-plater på vegger og malt trepanel i himlinger.  
Det er utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv i leiligheten.  
Formpressede dører med speilfronter og noen med pyntelister og tapet på en side.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

### Bad

Ukjent tidspunkt for bygging av våtrommet. Fliser på vegger og trepanel i himling. Noe malingsøl på fliser ved dør. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Varierende fallforhold på gulv, ca. 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 8 mm. Sluk av plast. Det kan ses tegn til at det er benyttet smøremembran. Dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken. Vannrør av plast (rør i rør) fra gang til bad via etasjeskille. Ukjent føringsvei for rør til kjøkken. Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 100 liter. Koblet til strøm med godkjent kontakt. Åpent lagt elektrisk anlegg av nyere dato. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater. Måler i utvendig skap.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig        |            |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|
| ETASJE          | TOTALT     | P-ROM     | S-ROM     |
| Kjeller         | 49         | 0         | 49        |
| 1. etasje       | 97         | 97        | 0         |
| <b>Sum</b>      | <b>146</b> | <b>97</b> | <b>49</b> |
| Sokkelleilighet |            |           |           |
| ETASJE          | TOTALT     | P-ROM     | S-ROM     |
| Etasje          | 38         | 36        | 2         |
| <b>Sum</b>      | <b>38</b>  | <b>36</b> | <b>2</b>  |
| Garasje         |            |           |           |
| ETASJE          | TOTALT     | P-ROM     | S-ROM     |
| Etasje          | 38         | 0         | 38        |
| <b>Sum</b>      | <b>38</b>  | <b>0</b>  | <b>38</b> |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Sokkelleilighet

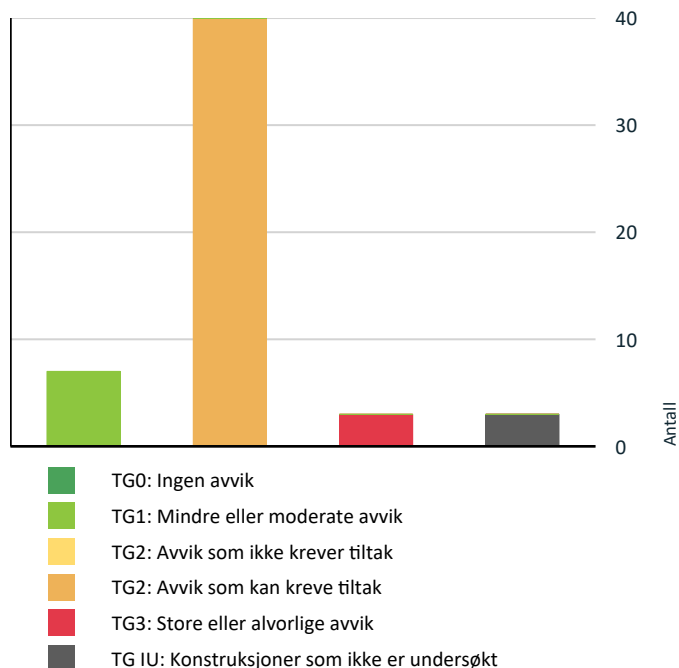
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

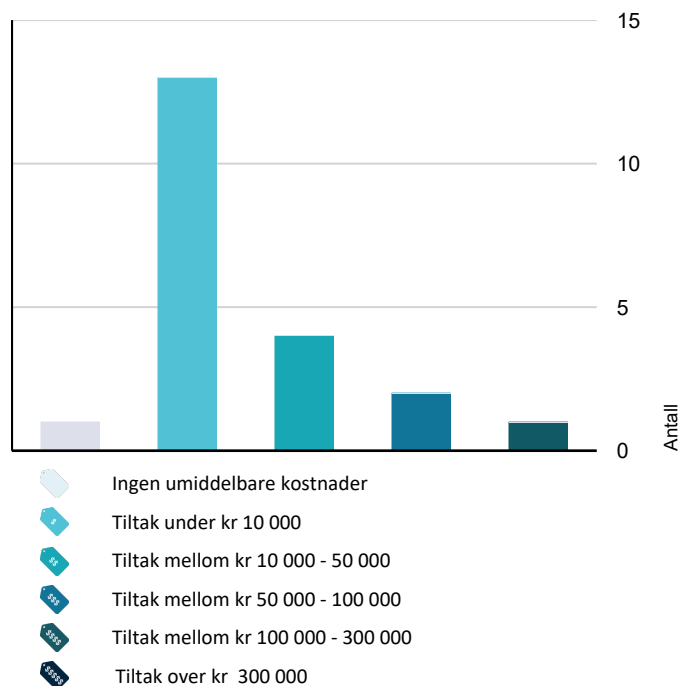
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. 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 utover beskrevet hulltaking. 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Noe setningsskader og sprekker i påstøp.



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedbryter og jordfeilsautomater. Hovedinntak på utsiden av boligen med separerte strømmålere. Avvik: Løs stikkontakt på bad. (TG3)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Stedvis fall på terreng mot bygget.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis kraftig misfarging og mosevekst.  
Det gaper stedvis i skjøter.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Avskalinger på forkantbeslag og takrenner.  
Stedvis malingsøl.

Frostspreng på nedløp ved veranda og ved entre.  
Takpapp er dyttet opp mellom vindski og isbord.

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

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

Kledning har slitasje rundt om i varierende grad, stedvis avskaling av maling og begynnende oppsprekking nederst på bordene.

Det er flere kledningsbord med råte på begge gavlvegger.

Liggende kledning er ikke luftet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Stedvis slitasje og råte på vindskier og isbord.

Det lyser inn ved gjennomføring for ventiler, det må ventes at vann/snø kan trenge inn ved "riktig" vindforhold.

Ventilasjonsrør er avsluttet åpent på loft.

Det er mye svertesopp på undersiden av taktro og det er tegn til vannpåkjenninger rundt pipe. Alt måles tørt på befarig. Forholdet med svertesopp på taktro kan stamme fra kondens på vinterstid.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Begge blyglassvinduer har kraftig slitasje og avskaling av kitt. Begge vinduer har svekkelser i loddingen og skjevheter på glasset.

Baderomsvindu er skrudd igjen med skruer grunnet skade på vrider. Det er tapet på utsiden etter at det har blitt klaget på trekk fra vindu.

Slitasje på store stuevinduer i 1. etasje.

Vindu i leilighet med koblede glass har slitasje og avskaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

Det er punkterte glass i begge vinduer på kjøkken. Enkelte vinduer har innvendig slitasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Entredør til bolig har utvendig slitasje og avskaling av maling. Entredør tetter ikke mellom karm og dørblad.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Veranda mot hagen: Stedvis slitasje og noe avskaling av maling. Stedvis noe svertesopp på overflater.  
Veranda ved entre: Slitasje på overflater. Noe skjevheter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert tegn etter mus på loft.

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

Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Stedvis riper og merker i gulv.

Stedvis tegnermerker og blyantstreker på vegger.

Tapet løsner fra skapdører.

Det er påbegynt tapetsering av panelplater i gang.

Noen glipper i skjøter på laminatgulv.

Stedvis enkel utføring av tapetsering.

Hull i overflater etter gjennomføringer til radiatorer.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforordningen krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Ildfast stein har sprekker.

Åpent røykrør i kjeller.

Oppsprekking i fuger på fliser, kan være løse fliser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Stedvis saltutslag og avskaling av maling nederst på vegger.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.

Stedvis slitasje på overflater.

Skyvedør på kjøkken er ikke testet grunnet gjennomgående kabel i døråpningen.

Flere dører tar i karm/terskel. Dør til hovedsoverom tar i gulv.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i fliser og fuger under avtrekksvifte.

Sprekk i hardfuge og flis under vindu.

Sprekk i fuge i hjørne mot entre.

Stedvis ujevne fuger og sprang mellom fliser.

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

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

Bom i flis ved dør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert. Det kan ikke ses tegn til membran ved inspeksjon i sluk.

Renovering av rommet ble utført av ufaglært.

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

Det er avvik:

Ukjent alder på innredninger, gjenværende brukstid vurderes derfor ikke.

Misfarging i toalettsskål.

Skade på servant.

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Stedvis slitasje og merker på fronter.

Noe falming og slitasje på benkeplate.

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

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

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

Aldersbetraktning gjelder for kobberør.

Overgang mellom vannrør og varerør på kjøkken er forseglest med silikon. Dette er ikke iht. montasjeanvisning.

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

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

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

Det er avvik:

Det gjenstår montering av ventiler i kjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det er avvik:

Tilstandsgarden settes på bakgrunn av at det er forhøyet fuktinnhold i utforet vegg mot terreng.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis avskaling av murpuss ned mot klemlist for fuktsperre.

Flere sprekker i grunnmur.

Avskaling av maling og saltutslag på grunnmur ved inngang til sokkelleilighet.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttemur ved leilighet: Sprekker, avskaling og gjennomgroing.

Støttemur ved garasje: Det er skjevheter og noe oppsprekking.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

## Sokkelleilighet



### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dette er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg på soverom. Det ble målt ett fuktinnhold i bunnsvill på vegg på 17 vektprosent. Dette er noe høyere enn hva som normalt måles dersom bunnsvillen ikke er utsatt for noen fuktpåkjenninger. Fuktinnholdet i treverket anses ikke skadelig før det stiger over 20 vektprosent.



#### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)



#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ses tilslutning av mansjett i sluk, men det ser ut som to sjikt med membran, ett mellom sluk og forhøyning og ett over slukforhøyning. Dersom det er benyttet to sjikt med membran så er ikke dette en anbefalt løsning.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert. Renovering av rommet ble utført av ufaglært.



#### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent alder på innredninger.

Slitasje på håndtak på skuffer på innredning.



#### Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Oppsprekking i fuger på fliser over benk.

Noe slitasje på flater på benkeplate.



**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.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Ukjent alder.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent lagt elektrisk anlegg av nyere dato. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater. Måler i utvendig skap.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Standard**  
Normal boligstandard.

**Vedlikehold**  
Etterslep på vedlikehold og behov for enkelte oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

Kjøkkeninnredning ble skiftet en gang i perioden 2012-2014. Opplysning fra forrige omsetning.

Bad er opplyst renoveret en gang i perioden 2012 - 2014. Arbeidet ble utført av ufaglært. Opplysning stammer fra forrige omsetning.

2014 Skiftet innmat i sikringsskap.

2014 Bygget ny veranda. Opplysning fra forrige omsetning.

2014 Ny drenering og fuktsperre på vegger. Opplysning stammer fra forrige omsetning.

2019 Montert pipehatt.

2020 Fjernet radiatorer og installert elektriske panelovner.

2022 Skiftet himling og montert down-lights i himling og installert elektrisk vifte på bad i 1. etasje.

2022 Etablert nytt strøminntak til bygget og delt med egne strømmålere til hoveddel og sokkelleilighet.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekking med pappshingel, eksakt alder er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis kraftig misfarging og mosevekst.  
Det gaper stedvis i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Det anbefales utskifting av taktekkingen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.



Eksempel på frostspreng.



Eksempel på avskaling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskalinger på forkantbeslag og takrenner.  
Stedvis malingsøl.  
Frostspreng på nedløp ved veranda og ved entre.  
Takpapp er dyttet opp mellom vindski og isbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenner og beslag sammen med taktekkingen.

### Veggkonstruksjon

TG 2

# Tilstandsrapport

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og noe liggende kledning under vindu. Tømmermannskledning har lufting bakoverligger som er tettet med lusinger på kontrollpunkt.



Eksempel på punkter med råde.



Eksempel på punkter med råde.

## Vurdering av avvik:

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

Kledning har slitasje rundt om i varierende grad, stedvis avskaling av maling og begynnende oppsprekking nederst på bordene. Det er flere kledningsbord med råde på begge gavlvegger. Liggende kledning er ikke luftet.

Det er behov for komplett vedlikehold av fasader med rengjøring og behandling og utskifting av råteskadede kledningsbord.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med sydde matter. Ventilering av loft via gesimser og ventil i gavler.



Eksempel på slitasje på vindski.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje og råde på vindskier og isbord. Det lyser inn ved gjennomføring for ventilering, det må ventes at vann/snø kan trenge inn ved "riktig" vindforhold. Ventilasjonsrør er avsluttet åpent på loft. Det er mye svertesopp på undersiden av taktro og det er tegn til vannpåkjenninger rundt pipe. Alt måles tørt på befarig. Forholdet med svertesopp på taktro kan stamme fra kondens på vinterstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loft bør observeres gjennom vinter for avdekking av om det forekommer kondensering. Dersom det forekommer kondensering bør ventilasjonsløsningen for loftet bedres. Vedlikehold/utskifting av vindskier og isbord.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Vinduer

TG 2

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre. Noen vinduer med blyglass og noen kjellervinduer med koblede glass. Vinduer med isolerglass er fra henholdsvis byggeår, 2012, 2013 og 2022.



Eksempel på vindu med slitasje.



# Tilstandsrapport



Tilstand på vindu i leilighet med koblede glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge blyglassvinduer har kraftig slitasje og avskaling av kitt. Begge vinduer har svekkelser i loddningen og skjevheter på glasset. Baderomsvindu er skrudd igjen med skruer grunnet skade på vriden. Det er tapet på utsiden etter at det har blitt klaget på trekk fra vindu. Slitasje på store stuevinduer i 1. etasje. Vindu i leilighet med koblede glass har slitasje og avskaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer. Det er punkterte glass i begge vinduer på kjøkken. Enkelte vinduer har innvendig slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for restaurering av begge blyglassvinduer. Utskifting av vinduer på kjøkken. Vindu i leilighet med koblede glass anses ut ra alder og tilstand å være modent for utskifting. Vedlikehold av overflater på enkelte vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører

! TG 2

Entredør til bolig av tre med sidefelt med glass. Entredør til leilighet av tre med isolerglass. Verandadør i stue av tre med isolerglass fra 2007. Verandadør på soverom av tre med isolerglass fra 2012.



Eksempel på slitasje på hovedentre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør til bolig har utvendig slitasje og avskaling av maling. Entredør tetter ikke mellom karm og dørblad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Veranda mot hagen er fundamentert med trepilarer ned på punktfundamenter av betong. Ukjent med frostsikring. Verandaen er bygget av trekonstruksjoner i malt utførelse. Adkomst via trapp av tre med rekkverk på begge sider. Veranda ved entre med trepilarer ned på punkter av betong. Ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## Vurdering av avvik:

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

Veranda mot hagen: Stedvis slitasje og noe avskaling av maling. Stedvis noe svertesopp på overflater.

Veranda ved entre: Slitasje på overflater. Noe skjevheter.

Rengjøring og vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige trapper

! TG 3

Trapp av sementsteinsblokker med tynn påstøp ved adkomst til sokkelleilighet.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noe setningsskader og sprekker i påstøp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men ut fra skadesymptomer så må det forventes at dette oppstår over tid.

## Andre utvendige forhold

! TG 2

Skadedyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn etter mus på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

## INNENDIG

### Overflater

! TG 2

Innvendige overflater med laminat, parkett og fliser på gulv, paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger.



Påbegynt tapetsering.



Glippe i skjøt på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Stedvis riper og merker i gulv.

Stedvis tegnermerker og blyantstreker på vegger.

Tapet løsner fra skapdører.

Det er påbegynt tapetsering av panelplater i gang.

Noen glipper i skjøter på laminatgulv.

Stedvis enkel utføring av tapetsering.

Hull i overflater etter gjennomføringer til radiatorer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det meste av overflater er modne for oppussing.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Radon

! TG 2

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling. 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

Elementpipe av lettklinker med sotluke i kjeller. Peis med innsats murt av tegl, fliser på gulv foran ildsted.

# Tilstandsrapport



Åpent røykrør i kjeller.



Oppsprekking i fuger på fliser.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Åpent røykrør i kjeller.

Oppsprekking i fuger på fliser, kan være løse fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av røykrør i kjeller.

Utskifting av fuger på fliser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Rom Under Terreng

! TG 2

Hovedsakelig betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis andre enkle overflater.



Eksempel på saltutslag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis saltutslag og avskaling av maling nederst på vegger.

## Konsekvens/tiltak

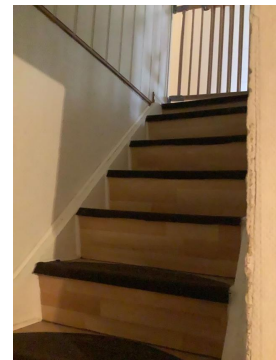
- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.

## Innvendige trapper

! TG 2

Trapp av tre med vegger på begge sider.



## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

## Innvendige dører

! TG 2

Innvendige dører i ulike utførelser. Skyvedør på kjøkken.



Slitasje på gult grunnet at dørblad tar i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.

Stedvis slitasje på overflater.

Skyvedør på kjøkken er ikke testet grunnet gjennomgående kabel i døråpningen.

Flere dører tar i karm/terskel. Dør til hovedsoverom tar i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

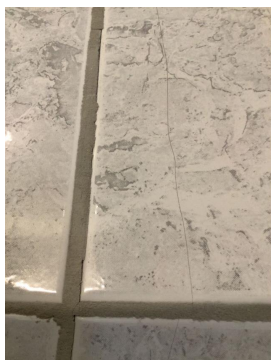
#### Generell

Ukjent tidspunkt for renovering av rommet.

#### Overflater vegger og himling

! TG 2

Fliser på vegger og takessplater med down-lights i himling.



Eksempel på sprekk i flis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i fliser og fuger under avtrekksvifte.

Sprekk i hardfuge og flis under vindu.

Sprekk i fuge i hjørne mot entre.

Stedvis ujevne fuger og sprang mellom fliser.

Utskifting av fuger med sprekker.

Sprekker i fliser kan vanskelig utbedres før renovering av rommet.

Dersom det finnes reservefliser så kan utskifting av fliser lokalt forsøkes.

#### Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Varierende fallforhold, i gjennomsnitt under 1:100.

#### Vurdering av avvik:

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

Bom i flis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

#### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk av plast. Det er ukjent med membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.

Det kan ikke ses tegn til membran ved inspeksjon i sluk.

Renovering av rommet ble utført av ufaglært.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke observert behov for tiltak, men utførelse av membran er usikker.

#### Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning.



Skade på servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder på innredninger, gjenværende brukstid vurderes derfor ikke.

Misfarging i toalettsskål.

Skade på servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

#### Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1U

Hulltaking er ikke utført da det ikke var tilkomst til relevant område med våtsone på vegg.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap.



Eksempel på skader på fronter.



Eksempel på slitasje på benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje og merker på fronter.  
Noe falming og slitasje på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

#### Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 2

Vanninntak med felles vannmåler i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber. Vannrør til bad og kjøkken av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for kobberør.

Overgang mellom vannrør og varerør på kjøkken er forseglet med silikon. Dette er ikke iht. montasjeanvisning.

### Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

### Ventilasjon

! TG 2

Utsparing for veggventiler i kjeller, men ikke ferdigstilt med ventiler. Veggventiler i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår montering av ventiler i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av ventiler i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Andre VVS-installasjoner

! TG 2

Sluk i gulv i gang i kjeller. Vaskekjeller med sluk i gulv, utslagsvask med armatur på vegg og singel kran på vegg. Opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

### Varmtvannstank

! TG 1

Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med godkjent kontakt.

### Andre installasjoner

! TG 2

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2011.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

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

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedbryter og jordfeilsautomater. Hovedinntak på utsiden av boligen med separate strømmålere.

Avvik: Løs stikkontakt på bad. (TG3)

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) **2022**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Kjenner ikke til historikk før dagens eier. Arbeider utført i regi av dagens eier er utført av registrert foretak.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Kun for arbeider i regi av nåværende eier.**

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?  
**Nei**

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 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?  
**Ja**

## 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**

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Dersom det ønskes en helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



Løs stikkontakt på bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

! TG 2

Drenering og fuktsperre på grunnmurer ble ved forrige omsetning opplyst å være fra 2014. Sluk ved inngang til sokkelleilighet. Takvann ledes ned i bakken.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgarden settes på bakgrunn av at det er forhøyet fuktinhold i utforet vegg mot terreng.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men fuktinnholdet i veggkonstruksjonen bør holdes under oppsyn.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av sementstein.



Eksempel på sprekk.



Eksempel på avskaling.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis avskaling av murpuss ned mot klemlist for fuktsperre. Flere sprekker i grunnmur.

Avskaling av maling og saltutslag på grunnmur ved inngang til sokkelleilighet.

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Forstøtningsmurer

! TG 2

Støttemur av sementsteinsblokker ved inngang til sokkelleilighet. Grovt støpt betonggulv.

Lav støttemur ved innkjøring av spekkurt naturstein.



Støttemur ved leilighet.



Støttemur ved garasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur ved leilighet: Sprekker, avskaling og gjennomgroing.

Støttemur ved garasje: Det er skjevheter og noe oppsprekking.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig, men dette vil oppstå på sikt. Hvor lang tid det vil ta er vanskelig å si.

## Terrengforhold

! TG 3

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.



## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Stedvis fall på terreng mot bygget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Der hvor det er mulig anbefales det at det etableres fall på terreng bort fra bygget.

Der hvor terrengendringer ikke kan gjøres må det påpasses at terrenget har god drenering bort fra bygget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Stikkledninger fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Oljetank

! TG IU

Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Dersom det finnes nedgravet oljetank på eiendommen, så kan det påløpe kostnader ifm. fjerning/sanering.

## SOKKELLEILIGHET



### Kommentar

Ukjent tidspunkt for når leilighet ble innredet første gang.

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

## Tilbygg / modernisering

|      |                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Bad ble renoveret en gang i perioden 2012 - 2014. Arbeidet ble utført av ufaglært. Opplysning stammer fra forrige omsetning. |
| 2022 | Installert rømningsvindu på soverom.                                                                                         |
| 2022 | Pusset opp overflater.                                                                                                       |
| 2022 | Lagt opp nytt opplegg for strøm.                                                                                             |

## INNENDIG

### Overflater

! TG 1

Parkett på gulv, MDF-plater på vegger og malt trepanel i himlinger. Helhetlige overflater. Stedvis noen riper og merker i gulv.

### Radon

! TG 2

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

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforordningen krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Radonmålere fåes 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**

## Rom Under Terreng

! TG 2

Det er utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv i leiligheten.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg på soverom. Det ble målt ett fuktinnhold i bunnsvill på vegg på 17 vektprosent. Dette er noe høyere enn hva som normalt måles dersom bunnsvillen ikke er utsatt for noen fuktpåkjenninger. Fuktinnholdet i treverket anses ikke skadelig før det stiger over 20 vektprosent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktinnholdet i bunnsvill på vegg i soverom bør holdes under oppsikt slik at en eventuell utvikling oppdages. Det kan benyttes eksisterende hull for kontrollene.

## Innvendige dører

! TG 1

Formpressede dører med speilfronter og noen med pyntelister og tapet på en side.

Pløs i tapet på dør til resten av kjeller.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Ukjent tidspunkt for bygging av våtrommet.

## Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og trepanel i himling.  
Noe malingsøl på fliser ved dør.

## Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Varierende fallforhold på gulv, ca. 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 8 mm.

### Vurdering av avvik:

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

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk av plast. Det kan ses tegn til at det er benyttet smørebrann.



### Vurdering av avvik:

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

Det kan ses tilslutning av mansjett i sluk, men det ser ut som to sjikt med membran, ett mellom sluk og forhøyning og ett over slukforhøyning. Dersom det er benyttet to sjikt med membran så er ikke dette en anbefalt løsning.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.

Renovering av rommet ble utført av ufaglært.

Det er ikke observert behov for tiltak, men utførelse av membran er usikker.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Opplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Slitasje på håndtak på innredning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder på innredninger.

Slitasje på håndtak på skuffer på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

## Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende murkonstruksjoner.

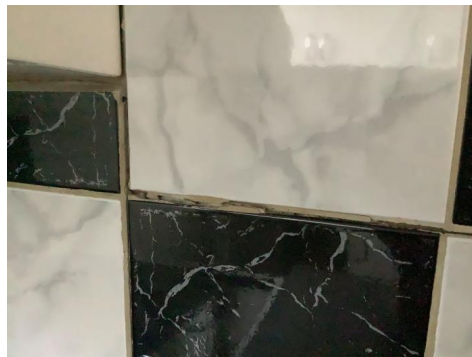
## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål.



Oppsprekking i fuger på fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsprekking i fuger på fliser over benk.

Noe slitasje på flater på benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fuger som sprekker opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 2

Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken. Vannrør av plast (rør i rør) fra gang til bad via etasjeskille. Ukjent føringsvei for rør til kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. Ukjent alder.

Forsegle mellom vannrør og varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

! TG 1

Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 100 liter. Koblet til strøm med godkjent kontakt.

## Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Åpent lagt elektrisk anlegg av nyere dato. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater. Måler i utvendig skap.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. 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

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Dersom det ønskes en helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpt plate av betong og grunnmur av blokker av sementstein. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er tekket med shingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Foldeport og enkel entredør. Vinduer av tre med isolerglass. Bygget har innlagt strøm med lys, stikkontakt og elektrisk portåpner. Betongplate stikker utenfor grunnmur og det er skjevhet mellom plate og grunnmur.

# 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |           |                                                                       |                             |
|------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)                                                   | Sekundærareal (S-ROM)       |
| Kjeller    | 49                            | 0         | 49        |                                                                       | Inndelt i flere kjellerrom. |
| 1. etasje  | 97                            | 97        | 0         | Bad , Kjøkken , Entré , Gang , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 |                             |
| <b>Sum</b> | <b>146</b>                    | <b>97</b> | <b>49</b> |                                                                       |                             |

### Kommentar

Areal etter oppmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

*Kommentar:*

## Sokkelleilighet

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |          |                                     |                       |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|-------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                 | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje     | 38                            | 36        | 2        | Kjøkken , Bad , Entré/stue, Soverom | Bod                   |
| <b>Sum</b> | <b>38</b>                     | <b>36</b> | <b>2</b> |                                     |                       |

### Kommentar

Areal etter oppmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|--------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|        | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje | 38                            | 0     | 38    |                     | Garasje               |
| Sum    | 38                            | 0     | 38    |                     |                       |

### Kommentar

Areal etter oppmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 24.8.2023 | Anders Austad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 49   | 57   |      | 0    | 1118.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ole Bogers veg 23

### Hjemmelshaver

Imzouagh Hassan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langeland i utkanten av Kongsvinger sentrum. Omgivelsene består i hovedsak av småhusbebyggelse og lavblokker. Barnehage i umiddelbar nærhet. Til Kongsvinger sentrum er det ca. 2 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Ole Bogers veg.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | 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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 innsiden 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/](http://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/BK5629>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon