

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tuskinvegen 173, 2219 BRANDVAL

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 77, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 849 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 20580-1657

Referansenummer: OR7943

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire 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, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

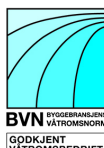
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Plater er montert på lekter satt direkte oppå tidligere taktekking av eternit. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Ukjent med type isolering, ut fra byggeår kan det være både flis og mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger som er tett med treklosser nederst.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med kaldt loft.

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass, det er noen eldre vinduer i 2. etasje. Eksempel på alder på vinduer med isolerglass: 1979, 1992, 1997, 2014 og 2018.

Entredører med speilfronter og isolerglass.

Verandadør av tre med isolerglass fra 1980.

Veranda ved entre er opprinnelig en konstruksjon med punktfundamenter og dekke av betong. Det er bygget videre med treverk fra disse konstruksjoner. Det er ikke frostsikring av fundamenteringen. Det er glippe mellom betongkonstruksjon og inn mot vegg. Ved siden av entre er det en lavere bygget veranda som er bygget av trekonstruksjoner.

Hovedveranda: Hovedveranda er fundamentert med trekonstruksjoner lagt direkte på steinfylling. Veranda er bygget med trebjelkelag og tregulv av impregnert treverk. På en del er det rekkverk og takkonstruksjon av tre. Tekking av takkonstruksjon med takplater av plast.

Innebygget veranda: Innebygget del med vegger av bindingsverk satt oppå gulvkonstruksjon.

Takkonstruksjon er bygget av sperrer og tekking er lagt med takplater av metall. Innvendig er det delvis kledde og delvis åpne konstruksjoner.

Vinduer med isolerglass av ulike aldre og i ulike utførelser. Enkel stedsbygget skyvedør. Det er innlagt strøm til stikkontakter i rommet.

Trapp med takoverbygget repos ved sekundæringang. Trapp er fundamentert direkte på terreng. Gulvkonstruksjon er fundamentert med trevegg på en side satt direkte ned på terreng. Alle deler er bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av plast.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat og flis på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel, takessplater og trepanel i himlinger.

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av bjelkelag av tre.- Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken fra 2008 med malt brannmur og glassplate på gulv. Vedovn i stue av noe eldre dato med malt overflate og skiferfliser på brannmur og metallplate på gulv.

Overflater i kjeller med gulv hovedsakelig med betong, trappørom med fliser på gulv og ett rom med jordgulv. På vegger er det mur, pusset tresonitt, trepanel og ubehandlet tresonitt.

Betong i himlinger.

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider, håndløper på en side.

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Ukjent tidspunkt for den opprinnelige oppbyggingen av badet. Overflater bestående av fliser på gulv, MDF-plater og fliser på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinnredning. Det er fall på gulv mot sluk i målt område, men i varierende omfang. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Bad i 2. etasje

Fliser og MDF-plater på vegger og MDF-panel i himling. Mye av overflater er tildekket. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv av eldre dato. Hovedgulv er flatt. Det er varierende fallforhold på gulv i dusj, under krav. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 5 mm. Sluk av plast. Det kan ved inspeksjon ses at det er mansjett tilsluttet til klemring på sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og på vegg i dusjonen. Åpen dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og servantinnredning. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort komposit. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventikator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjølerom

Kjølerom med gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Kjøleaggregat av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er stikkledning videre ut til stabbur som er koblet sammen med tidligere tilførsel fra brønn, stoppekran på innsiden av vegg, det er opplyst at det ligger varmekabel i denne stikkledningen. Egen stikkledning for sommervann til låve. Vannrør i boligen av kobber, hovedsakelig av eldre dato. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2022.

I kjeller er det ett rom med vannkran på vegg, sluk i gulv og avløp for vaskemaskin. Det er utslagsvask i rommet ved siden av.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra ca. 2008. Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap med hovedsakelig porselensikringer, noen jordfeilsautomater. Det er satt inn flere porselensikringer med automatiske brytere, det må antas at dette reduserer kapasiteten på kursene i noe grad. Det er egen strømmåler for stabbur i skapet. Boligen har innlagt fiber fra Eidsiva.

Det er ikke observert brannvarsler i kjeller og 1. etasje. Det er brannvarsler i 2. etasje. Det er ikke observert brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst at det ble skiftet drenering langs fasadene mot sør, vest og nord i 2008. Det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur med knotteplast. Ukjent alder på drenering langs fasade mot øst.

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong.

Det er stedvis fall på terreng inn mot bygget. Stikkledning for vann fra 2018. Eksakt alder på stikkledning for kloakk er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Det ble ved forrige salg opplyst at det er privat kloakkanlegg med tre kammer. Det er ingen kjent informasjon om infiltrasjonen. Eksakt alder er ikke kjent, men ut fra mangel på opplysninger antas det at anlegget er av noe eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Ukjent om bygget er omsøkt for bruk til varig opphold.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Snekkerbod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

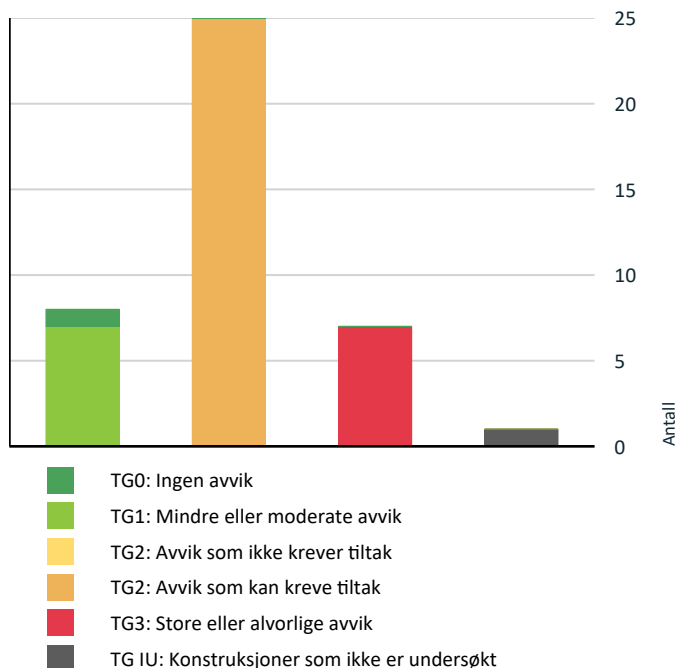
- Det foreligger ikke tegninger

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

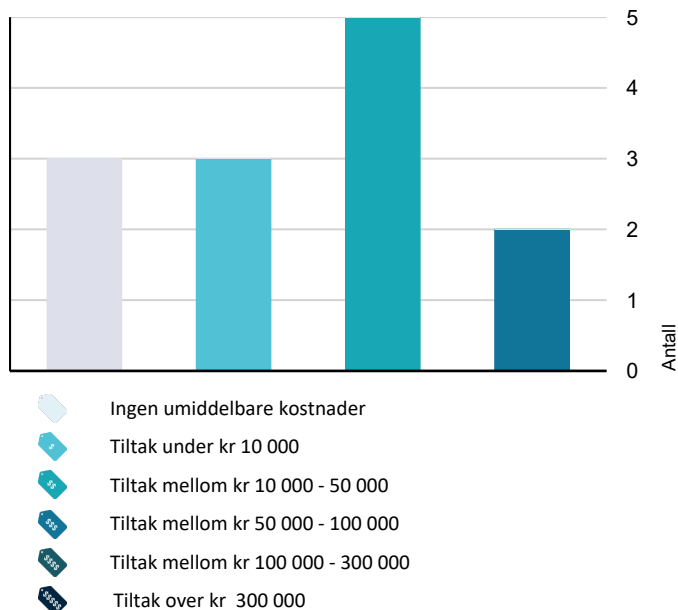
Sammendrag av boligens tilstand

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. Loft er ikke befart. Besiktigelse 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 tomrestokk. 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 > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)


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

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

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


! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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


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


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

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

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

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

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

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

 **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

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


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

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

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)

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

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

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

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

 **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Innholdsmessig normal boligstandard.

Vedlikehold
Deler av bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Lagt ny takteking. Utført av ufaglært.
2008	Lagt ny drenering på tre sider av boligen. Utført i privat regi.
2008	Bygget om kjøkken og satt inn ny kjøkkeninnredning. Installert nytt ildsted på kjøkken. Arbeider utført av ufaglært.
2010	Skiftet fliser på gulv på bad og lagt membran i 1. etasje. Arbeider er utført av ufaglært.
2011	Skiftet fliser på gulv på bad og lagt membran i 2. etasje. Installert nye innredninger. Arbeider er utført av ufaglært.
2018	Boret etter vann. Utført av innleid foretak.
2019	Bygget inn veranda. Utført av ufaglært.
2023	Behandlet fasader.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takplater av metall. Plater er montert på lekter satt direkte oppå tidligere takteking av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett undertak, flere skader og utettheter på eternittteking.

Eternitt inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering.

Taktekingen er lagt av ufaglært.

Det er noen bølger/ujevnheter på overflater på tekingen og skjevhet i overgang inn mot takløft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen er ikke optimal da løsningen ikke har tett undertak. Dette medfører at det med stor grad av sannsynlighet ved enkelte tilfeller gjennom ett år trenger vann inn på loft. Tiltak for å utbedre dette er en større operasjon som vil måtte medføre utskifting av hele tekingen og optimalt også riving og sanering av eternittak. Det anbefales kjøper å følge med på tilstand på loft å gjøre seg erfaringer om hvorvidt det foreligger utfordringer med vanninntrenging og evt. i hvor stor grad.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke takrenner på tak over inngangspartier.

Beslag mellom tak og takløft er lagt utenpå kledning, dette gir en utsatt overgang med risiko for vanninntrenging.

Vannbrettbeslag på vindu dekker stedvis ikke innunder vinduskant, bør gås over alle.

Det er ujevnheter på takflater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det monteres takrenner og taknedløp der hvor dette ikke er.

Beslag som er lagt utenpå kledning må følges med på og holdes tett.

Kontroll og utbedring av beslag på vannbrett.



Beslag mellom tak og takløft er lagt utenpå kledning.



Stedvis enkel utførelse av beslagsarbeid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med type isolering, ut fra byggeår kan det være både flis og mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger som er tettet med treklosser nederst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis symptomer på alder og sprekker i treverk.

Det er opplyst at det ikke ble malt over råte ved forrige behandling av fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og avskaling av maling på utvendige bygningsdeler.

Det er ikke tilrettelagt for god ventilering av loft.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt.

Det er frost på undersiden av eternitplater på loft, dette indikerer at det kan være utfordringer med kondens på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold på loft bør holdes under oppsyn. Dersom det fremkommer utfordringer med kondensering bør ventileringen bedres.

TG 3 Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass, det er noen eldre vinduer i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Eksempel på alder på vinduer med isolerglass: 1979, 1992, 1997, 2014 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med enkle glass og varerammer og med isolerglass fra 1970-tallet har passert forventet brukstid. Vinduene har kraftig slitasje og avsaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne typer vinduer. Noen kjellervinduer og eldre vindu i takløft i 2. etasje har fukt- og råteskader. Flere vinduer med isolerglass har slitasje på overflater. Vinduer fra 1990-tallet har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting av vinduer med enkle glass og varerammer.
Vedlikehold av overflater på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på slitasje.



Råteskade på kjellervindu.



Fuktskader på vindu i takløft i 2. etasje.

Dører

Entredører med speilfronter og isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredører har stedvis noe ulik malebehandling og slitasje på overflater. Verandadør er nær forventet brukstid og har sprekke i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand anses det hensiktsmessig med utskifting av verandadør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er opprinnelig en konstruksjon med punktfundamenter og dekke av betong. Det er bygget videre med treverk fra disse konstruksjoner. Det er ikke frostsikring av fundamenteringen. Det er glippe mellom betongkonstruksjon og inn mot vegg. Ved siden av entre er det en lavere bygget veranda som er bygget av trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Hovedveranda: Hovedveranda er fundamentert med trekonstruksjoner lagt direkte på steinfylling. Veranda er bygget med trebjelkelag og tregulv av impregnert treverk. På en del er det rekkverk og takkonstruksjon av tre. Tekking av takkonstruksjon med takplater av plast.

Innebygget veranda: Innebygget del med vegger av bindingsverk satt opp på gulvkonstruksjon. Takkonstruksjon er bygget av sperrer og tekking er lagt med takplater av metall. Innvendig er det delvis kledde og delvis åpne konstruksjoner. Vinduer med isolerglass av ulike aldre og i ulike utførelser. Enkel stedsbygget skyvedør. Det er innlagt strøm til stikkontakter i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Veranda ved entre: Veggkledning på denne del har ikke åpen lufting i nedkant. Det er noe skjevhet på konstruksjoner generelt. Veranda ved siden av entre har trekonstruksjoner nært ned til terreng, dette medfører fare for utvikling av råteskader. Det er slitasje på overflater.

Hovedveranda: Takkonstruksjon over veranda er underdimensjonert. Utsatt for laster kan dette medføre svikt i konstruksjonen. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner og slitasje på overflater. Det er ikke tett overgang mellom takkonstruksjon og vegg, det kan ved nedbør trenge inn vann.

Innebygget veranda: Slitasje på overflater på gulv. Takkonstruksjonen er underdimensjonert i form av at sperrer har lengre spennvidder enn hva som anbefales i tabeller. Det er ikke tett overgang mellom taktekking og vegg. Gulvkonstruksjonen på den overbyggede delen ligger delvis under bakken og det er begynnende råteskader i kanten på konstruksjonen. Skulte skader kan finnes på undersiden.

Konsekvens/tiltak

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

For utbedring av underdimensjonerte taksperrer kreves det enten montering av understøttelse eller utskifting av sperrer til egnet dimensjon. Hva som føles hensiktsmessig må vurderes av potensiell kjøper/ny eier.

Det bør gjøres tiltak for å begrense fuktpåkjeningene på gulvkonstruksjonen på den innebyggede delen.

Vedlikehold av enkelte overflater.



Det er stedvis utradisjonelle avslutninger på konstruksjoner.



Det er utett overgang mellom takking over veranda og vegg.



Gulvkonstruksjon på veranda ligger delvis under bakken og det er observert begynnende råteskader.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med takoverbygget repos ved sekundæringang. Trapp er fundamentert direkte på terreng. Gulvkonstruksjon er fundamentert med trevegg på en side satt direkte ned på terreng. Alle deler er bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Det er noe slitasje på overflater og noen skader på toppbord på rekkverk.

Det er ikke tett overgang mellom tekking og vegg.

Det er ikke frostsikring av fundamentering.

Ved trekonstruksjoner fundamentert direkte mot terreng er det fare for utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

For utbedring av underdimensjonerte takkonstruksjon kreves det utskifting av sperrer til egnet dimensjon. Hva som føles hensiktsmessig må vurderes av potensiell kjøper/ny eier.

Vedlikehold og reparasjon av overflater.

Det anbefales tiltak for å hindre fukt påkjenninger på trekonstruksjoner som står plassert på terreng.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat og flis på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel, takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Fukt/svelleskader på laminat i entre.

Laminatgulv er noen steder lagt med tett avstand mellom skjøter i forbandt, dette er ikke iht. normale montasjeanvisninger.

Bom i fliser, oppsprekking og oppsmuldring i hardfuger på flisgulv i sekundærentre.

Det er stedvis rift i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av laminatgulv i entre.

Utskifting av flisgulv i entre. Dersom det skal legges fliser på nytt bør det gjøres endringer med underlaget for å hindre at lignende skader oppstår på nytt.

Oppussing av enkelte øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av bjelkelag av tre.- Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ser stedvis knirk i gulv. Dette er ikke unormalt i bygg av denne alder.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

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.

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/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken fra 2008 med malt brannmur og glassplate på gulv. Vedovn i stue av noe eldre dato med malt overflate og skiferfliser på brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen rennemerker under sotluke.

Tidligere utsparing for ovn i kjeller er tettet med plastlokk.

Det er stedvis svinnsprekker i overflater på brannmur/pipe.

Det er opplyst at siste feietilsyn var høsten 2024. Det er ikke gitt opplysninger om at det ble gitt anmerkninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av permanent forsegling av utsparing i pipe i kjeller.
Vedlikehold av enkelte overflater.



Tidligere utsparing for ovn i kjeller er tettet med plastlokk.



Det er noen rennemerker under sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med gulv hovedsakelig med betong, trappoerom med fliser på gulv og ett rom med jordgulv. På vegger er det mur, pusset tresonitt, trepanel og ubehandlet tresonitt. Betong i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har enkle og grove overflater.

Det er stedvis noe spesiell lukt i kjeller.

Det finnes enkelte steder noen sprekker i overflater på vegger.

Det er noen steder avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at grunnmurer har noen mindre fuktpåkjenninger.

Delevegger av tre kan ha skjulte fukt- eller råteskader som følge av kapillært opptrekk av fuktighet.

Det er skjevheter på gulv.

Det ligger ikke fuktsperre på jordgulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er ut fra dagens bruk av kjelleren ikke nødvendig med større tiltak. Det anbefales at det legges fuktsperre på bakken i rom med jordgulv.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider, håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

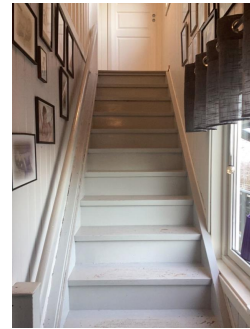
- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.
Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

Innvendige dører

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og bruksmerker på overflater.
Noen dører tar i mellom dørrblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent tidspunkt for den opprinnelige oppbyggingen av badet. Overflater bestående av fliser på gulv, MDF-plater og fliser på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinredning. Det er fall på gulv mot sluk i målt område, men i varierende omfang. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Opprinnelig deler av bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik:

Ukjent med membran på vegger i dusjonen. Det er ikke membran på vegger utenfor dusjonen. Det er dels benyttet uegnede materialer i våtsone på vegg.

Det er begynnende svelleskader flere steder i himlingen.

Membran på gulv er tilsynelatende lagt inn til sluk, men har ikke klemt avslutning.

Vindu går delvis inn i våtsone.

Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke dagens krav eller anbefalte løsninger.

Det er misfarging og stedvis oppsprekking i fuger i dusj.

Stedvis oppsprekking i silikon i overgang mellom sokkelflis og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er ikke dokumentert bygget som et helhetlig våtrom og det er observert avvik vedrørende eksempelvis membran. Renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer, men rommet kan fortsatt benyttes slik det er. Ved videre bruk av rommet så anbefales det installering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tett tilslutning mellom membran og sluk. Ukjent med tetthet mellom sluk og slukforhøyning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser og MDF-plater på vegger og MDF-panel i himling.
Mye av overflater er tildekket.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv av eldre dato. Hovedgulv er flatt. Det er varierende fallforhold på gulv i dusj, under krav. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

Gulv har stedvis motfall i retning bort fra sluk.
Fliser er grovt lagt med flere ujevnheter.
Det er stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedring av forholdene krever omfattende arbeider. Dette er ikke nødvendigvis hensiktsmessig all den tid våtrommet fungerer, men fallforholdet på gulvet gjør at det er lite som skal til før vann renner ut fra dør sammenlignet med om løsningen var utført iht. gjeldende anbefalinger og krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ved inspeksjon ses at det er mansjett tilsluttet til klemring på sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og på vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

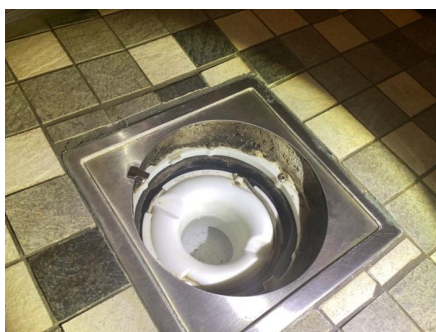
- Det er avvik:

Det er ikke membran på vegger utenfor dusjsonen og det er der benyttet uegnede materialer i våtsonen. Arbeider med membran er utført av ufaglært og er ikke dokumentert.

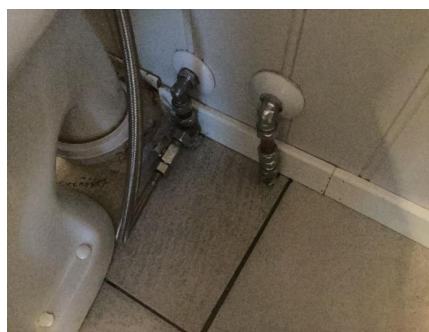
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres overflate som tåler fuktpåkjenninger i våtsone utenfor dusj.



Det er synlig mansjett i tilslutning til sluk.



Ukjent utførelse av tetting rundt gjennomføringer.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger er montert av ufaglært.

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

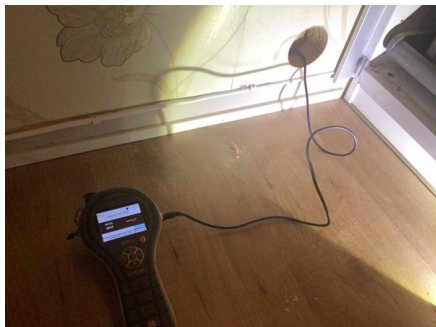
Ventilering med elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventikator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Det er mugglukt i kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke synlige forhold som gir umiddelbare behov for tiltak, men rommet er av vesentlig alder og med ukjent oppbygging slik at det må påregnes at forhold som medfører behov for tiltak kan oppstå dersom rommet tas i bruk.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TE 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av eldre dato. Det er opplyst at aggregatet er fungerende, men det er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder så må det forventes at behov for utskifting raskt kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er opplyst at aggregatet er fungerende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er stikkledning videre ut til stabbur som er koblet sammen med tidligere tilførsel fra brønn, stoppekran på innsiden av vegg, det er opplyst at det ligger varmekabel i denne stikkledningen. Egen stikkledning for sommervann til låve. Vannrør i boligen av kobber, hovedsakelig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med oppussinger er det utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran.



Stikkledning til stabbur.



Stikkledning til låve.

Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

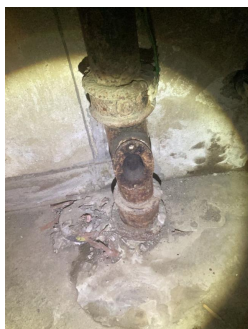
Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet rørdeler fra Biltema, dette indikerer at arbeider er utført av ufaglært eller i privat regi.

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilering fra alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales etablering av ventilering fra de rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

I kjeller er det ett rom med vannkran på vegg, sluk i gulv og avløp for vaskemaskin. Det er utslagsvask i rommet ved siden av.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen installasjoner av eldre dato og noe utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ut fra at installasjonene er fungerende.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra ca. 2008. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsakelig porselensikringer, noen jordfeilsautomater. Det er satt inn flere porselensikringer med automatiske brytere, det må antas at dette reduserer kapasiteten på kursene i noe grad. Det er egen strømmåler for stabbur i skapet. Boligen har innlagt fiber fra Eidsiva.

Avvik:

Det er utette gjennomføringer i sikringsskap. (Avviket medfører TG3)

Det er flere arbeider på det elektriske anlegget som er utført av ufaglært. Eksempler er stikkontakter med bryter over vinduer i stue og på kjøkken.

Opplegg på bad i 2. etasje. Opplegg i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG3)

Det er mangelfull innfesting av kabler i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG2)

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.

Det er utført arbeider over tid.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

Ja

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

Ja

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Det må forventes at en slik kontroll vil avdekke forhold som krever utbedring. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at det ble skiftet drenering langs fasadene mot sør, vest og nord i 2008. Det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur med knotteplast. Ukjent alder på drenering langs fasade mot øst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Aldersbetraktning gjelder for drenering mot øst.

Avslutningslist for fuktsperre på grunnmurer løsner stedvis.

Det er noen mindre symptomer på fuktpåkjenninger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utbedring av avslutningslister somløsner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avslutningslist for fuktsperre på grunnmurer løsner stedvis.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong.
Det er observert noen mindre sprekker, men ikke som er kritisk for konstruktiviteten.

TG 3 Terrengforhold

Det er stedvis fall på terreng inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann fra 2018. Eksakt alder på stikkledning for kloakk er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Det ble ved forrige salg opplyst at det er privat kloakkanlegg med tre kammer. Det er ingen kjent informasjon om infiltrasjonen. Eksakt alder er ikke kjent, men ut fra mangel på opplysninger antas det at anlegget er av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke gitt opplysninger som indikerer svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Stikkledning fra tidligere vannkilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledning fra tidligere vannkilde er koblet sammen med stikkledning som går til stabbur. Det er stoppekran på utsiden av grunnmur, men denne er defekt. På den gamle stikkledningen er det en lekkasje som medfører at det står vann opp fra bakken når vann ut til stabbur er skrudd på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av stoppekran på utsiden av grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det kommer vannkilde opp fra bakken i hagen.



Utvendig stoppekran er defekt.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opprinnelig byggeår er ukjent. 1989 er året bygget ble flyttet til nåværende lokasjon.

Standard

Bygget har innlagt vann, avløp og strøm, men har en forholdsvis enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre, ukjent med isolering. Ukjent type konstruksjon for vegger. Takkonstruksjon av tre, ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og beslag av metall, det er ikke beslag på vindskier. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Entredør av tre.

Innvendige overflater med tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. Toalettrom med like overflater som bygget for øvrig, rommet er innredet med servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder med kapasitet på 5 liter. Kjøkken med innredning med trefronter, benkeplate av tre og vask i rustfritt stål. Frittstående komfyr og avtrekksventilator med avtrekk ut. Lite og enkelt kjøkken.

Bygget har innlagt strøm med hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Eget sikringskap med fire kurser med porselensikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner og frittstående ovner.

Bygget er enkelt befart og en helhetlig vurdering av tilstand er ikke utført. Eksempler på avvik er:

Det er slitasje på innvendige overflater. Det er toalettrom stedvis tegn til fuktskader på overflater på gulv og nederst på vegg. Gulvkonstruksjon ligger stedvis svært nært til terreng stedvis, dette medfører fare for råteskader. Det er noe skjevheter på bygget.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Opplyst fra selger.

Standard

Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har kraftig etterslep på vedlikehold og flere begynnende skader.

Beskrivelse

Bygget er delvis fundamentert med kjeller av mur/betong og delvis med punktfundamenter. Gulvkonstruksjoner av tre og betong, vegger av tre og mur og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med spaltekledning og tak er tekket med takplater av metall. Ulike typer dører og porter, hovedsakelig av tre. Vinduer av tre med enkle glass.

Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner. Det er løftebukk plassert i en del i 1. etasje. Bygget har innlagt strøm. Mest elektrisk opplegg i garasje og rom med løftebukk. Bygget har eget sikringskap med hovedsakelig porselensikringer og noen automater. Tre-fas stikkontakt ved sikringskap.

Det er ikke utført en helhetlig tilstandsvurdering av bygget, men bygget har ett betydelig etterslep på vedlikehold og det er flere pågående skader. Kjeller er ikke befart innvendig. Bygget bør gås nøye gjennom av potensielle kjøpere, evt. sammen med bygningskyndig, for riktig forståelse av byggets kvaliteter. Eksempler på avvik er:

Det er setninger og skjevheter på punktfundamenter. Sprekker i grunnmurer. Enkelte takplater har løsnet fra innfesting og det er utettheter i tekkingen. Bygget har flere skjevheter. Stedvis råteskader på kledning.

Snekkerbod



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Opplyst fra selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjon av bjelkelag, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak eller takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Entredør av tre. Innvendig er det tregulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Enkelt ildsted med eldre vedovn og stål pipe, liten brannmur av lettklinker, usikkert med lovlighet av dette.

Bygget har skjevheter og etterslep på vedlikehold.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Opprinnelig byggeår er ikke kjent. Årstall er for når bygget ble flyttet til nåværende lokasjon.

Standard

Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og flere begynnende skader og skjevheter.

Beskrivelse

Garasjebygg av tre som er flyttet til plassen og satt direkte ned på terreng.

Enkel byggemetode og flere kraftige skjevheter på bygget. Bygget har noe nytteverdi, men anses ikke å ha noen teknisk verdi grunnet den enkle oppføringsmetoden.

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Kraftig etterslep og alvorlige skader på bygget. Bygget er modent for riving.

Beskrivelse

Enkelt trebygg satt på punktfundamenter. Store skader og modent for riving.

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

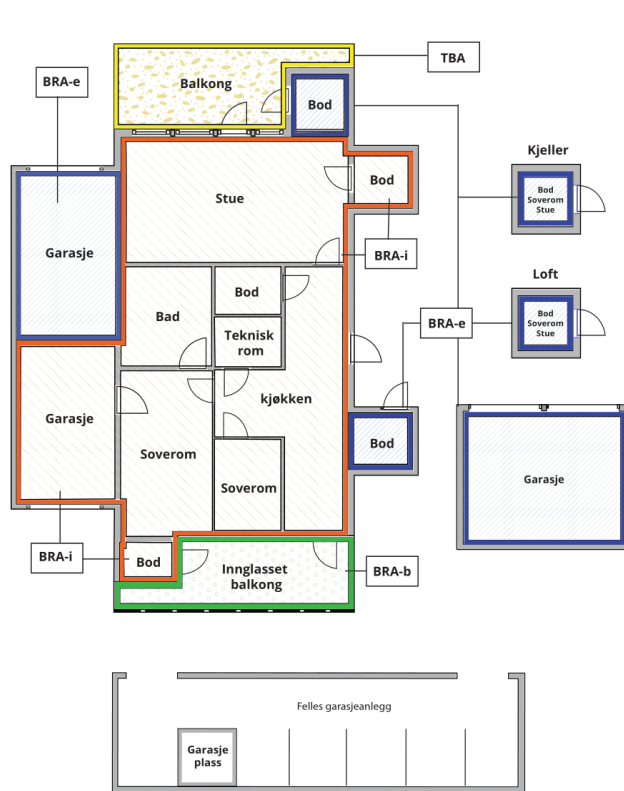
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	69			69	
1. etasje	74		17	91	57
2. etasje	62			62	
SUM	205		17		57
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjølerom , 4 x kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Hovedentre/trapperom, Sekundærentre, Kjellertrapp, Stue , Bod		Innebygget veranda
2. etasje	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det meste av arbeider som er utført på boligen er utført av ufaglært.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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		20		20			20
2. etasje		18		18		2	20
SUM		38				2	40
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Bod , Kjøkken , Soverom		
2. etasje	Stue		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er skjønsmessig satt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ukjent om bygget er omsøkt for bruk til varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate eller rømningsvei.

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		110		110	
1. etasje		295		295	
Låvebru		125		125	
SUM		530			
SUM BRA	530				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje			
Låvebru			

Kommentar

Areal er grovt målt opp og avvik kan forekomme.

Areal i kjeller er anslått på bakgrunn av oppmåling i 1. etasje. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Snekkerbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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			

Kommentar

Areal er grovt målt. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Vedskjul

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Areal er ikke målt da bygget er modent for riving.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	88
Stabbur	38	0
Låve	0	530
Snekkerbod	0	14
Garasje	0	45
Vedskjul	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	77	62		0	10608 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tuskinvegen 173

Hjemmelshaver

Damstuen Aina Jacobsen, Damstuen Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brandval på vestsiden av Glomma i landlige omgivelser. Nærområdet består i hovedsak av landbruks- og skogsarealer og noe spredt bebyggelse. Til Kongsvinger sentrum er det ca. 17 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Tuskinvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Eiendommen har gruset innkjøring og tun mellom bebyggelsen. Hage med plen rundt bolighuset. Gjerde rundt hagen. For øvrig fremkommer eiendommens arealer som følger:

Fulldyrka jord:	4,1 daa
Innmarksbeite:	0,7 daa
Produktiv skog:	2,1 daa
Annet markslag:	0,4 daa
Bebygd areal, tun, etc.:	3,2 daa

Samlet areal: 10,5 daa

Kilde: Nibio Gårdskart

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR7943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon