

Tilstandsrapport

📍 Sørskogbygdsvegen 2572, 2412
SØRSKOGBYGDA

📖 VÅLER kommune

gnr. 81, bnr. 192

Areal (BRA): Enebolig 119 m², Uthus 44 m², Vedskjul 16 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 14.08.2023

Oppdragsnr.: 20580-1407

Referansenummer: MB9425

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
14.08.2023

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 lovliggheit (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).

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.

! 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.

	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: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med bølgeplater fra byggeår. Det er ikke undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, mulig fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.
Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er hovedsakelig kledd med eternitplater, trepanel på tilbygg.
Stedsbygget sperretak. Koror for lagring med ulike overflater, ingen ventilering fra koror.
Vinduer hovedsakelig fra byggeår med enkle glass og varerammer. Noen vinduer med isolerglass fra 1985.
Entredør av tre med glass. Entredør i tidligere inngangsparti er forblendet.
Trapp av smijern ved nåværende entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv, laminat og guivbelegg på gulv, trepanel og malte plater på vegger og i himling.
Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Eldre vedovn i stuen med metallplate på gulv. Eldre vedovn på kjøkken med metallplate på gulv. Eldre vedovn i 2. etasje med metallplate på gulv.
Kjeller har grovt betonggulv, betongvegger og trebjelkelag med asfaltplater over.
Kryperom under trebjelkelag uten adkomst under det meste av boligen.
Trapp av tre med vegg og håndløper på begge sider.
Dører i 1. etasje hovedsakelig av tre med speilfronter. Dører med slette finerfronter i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med åpen dusjløsning med armatur på vegg, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse, malt benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Trykktank av eldre dato.
Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med automatsikringer. Lite utbygget anlegg.
Hovedbryter ved inntak i 2. etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Tilbakefylling fra byggeår.
Fundamentering med grunnmur og punktfundamentering av betong.
Stedvis fall på terreng mot bygget.
Eldre stikkledninger, eksakt alder er ikke kjent.
Kloakkanlegg bestående av tre kummer fra 1980.
Infiltrering av gråvann med infiltrasjonsgrøft.
Disse opplysninger ut fra fremlagt dokumentasjon.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	71	69	2
2. etasje	48	38	10
Sum	119	107	12
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	44	0	44
Sum	44	0	44
Vedskjul			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	16	0	16
Sum	16	0	16

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

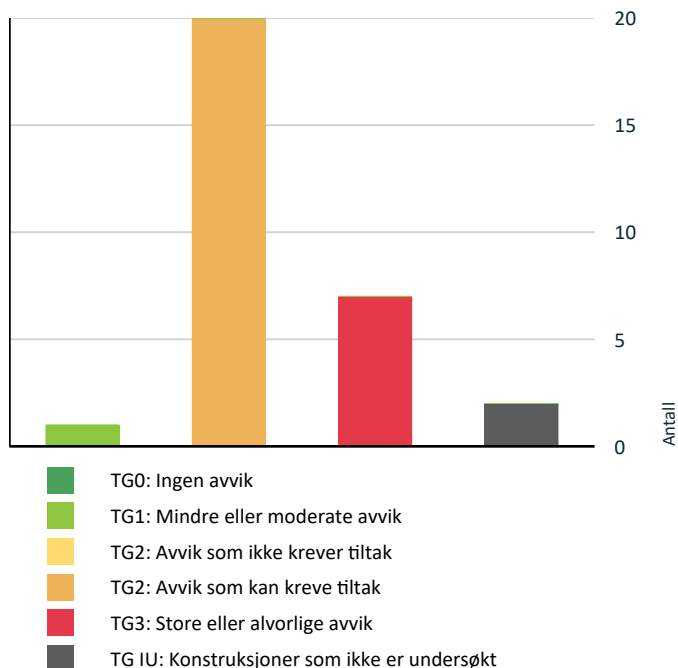
- Det foreligger ikke tegninger

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

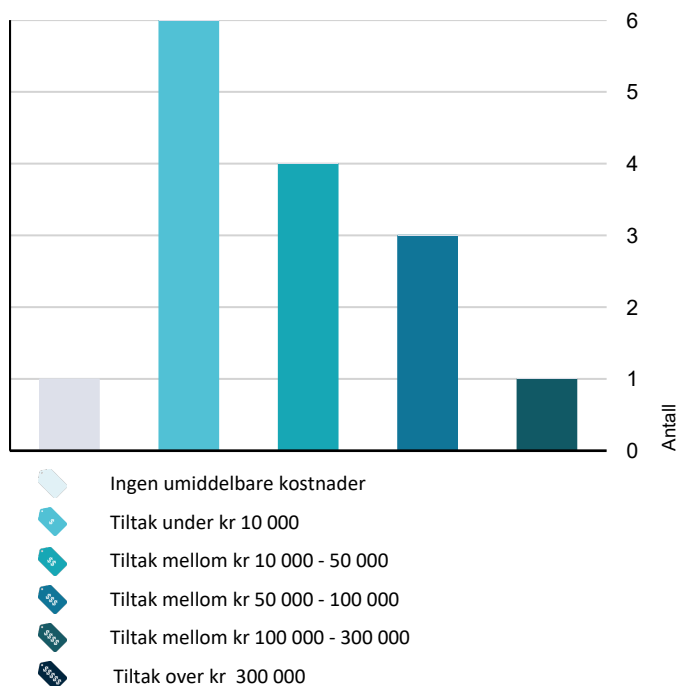
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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. 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 > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Loft er ikke innsisert.
Råte på begge ytterste takspærre på side mot sør.
Det kan også være råte på taktro i disse områdene.
Det er ikke vindskier eller isbordbeslag på side mot sør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det trenger inn vann i kjeller ved kraftig nedbør, vann kommer inn ved inntak av stikkledning for vann. Det er noen ganger behov for å pumpe ut vann.

Det er stedvis vann på gulv i kjeller under befaring. Kjeller har et svært fuktig klima med mye kondens og fuktinnhold over fibermetning i alt treverk.

Det er stedvis svertesopp på overflater.

Bjelkelaget over kjeller har flere understøttelser av stolper av tre. Det er råte i flere av disse stolpene.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering fra kjelleren.

Ut fra de beskrevne forhold så finnes det risiko for at det finnes skjulte skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk mot trappeutsparring. Slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring som ligger løst, overgang mellom gulvbelegg og sluk er dermed ikke helt tett.

Gulvbelegg er løst fra underlag i området rundt sluk og løsner fra underlag flere steder rundt om. Det er glipper i plateskjøter.

Det er ikke benyttet silikon hjørner og overganger på veggplater.

Folie folder seg noen steder på takessplater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er lekkasje fra rør.

Lekkasje fra kobling ved trykktank.

Det kan være flere lekkasjer, men vanskelig å avdekke med dette omfanget av kondens.

Vannrør til kjøkken var på befaring koblet fra og plugget, det var lekkasje fra enden på dette røret, men dette er blitt koblet sammen etter befaring.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke undertak under tekkingen.

Ujevnheter på mønebeslag inn mot pipe.

Enkelte spiker begynner og løsne.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostsprenng på nedløp til høyre for entre.

Det er ikke takrenner rundt hele bygget.

Det mangler ende på takrenne.

Det er skader og ujevnheter på takrenner.

Ut fra alder så må det forventes punktvis lekkasjer.

Det er ikke forkantbeslag på tilbygg.

Det er frostsprenng på nedløp på tilbygg.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendige plater har sprekker/skader.

Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering.

Det mangler deler av hjørnelist noen steder.

Det er stedvis skader på plater rundt om på bygget.

Stedvis misfarging på fasader.

Det er slitasje og oppsprekking på omramminger rundt vinduer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

Begynnende råte på ett vindu med isolerglass.

Vinduer har slitasje og oppsprekking og avskaling av kitt. Det er opplyst at vinduer er malt i etterkant av befaring.

Det må forventes luftlekkasjer fra vinduer med enkle glass og varerammer.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Entredør har oppsprekking og begynnende råte nederst på dør.
Dørblad tar i karm.
Det er satt på ekstra tetting rundt dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongtrapp: Trappen har skjevheter og gjennomgående sprekk. Det er ikke rekkverk på trappen. Trappen er i dag ikke i bruk.
Smijernstrapp: Rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er opplyst at trapp er rettet opp i etterkant av befaring.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eksempler på avvik:
Noen merker på gulvbelegg.
Slitasje og kantreis i skjøter på laminat på kjøkken og skade i gulv på kjøkken.
Knirk i gulv flere steder.
Slitasje på tregulv i inngangsparti.
Gulvbelegg løsner stedvis fra underlag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsteder er inspisert utvendig fra tilgjengelige sider.
Ildsteder er nær forventet brukstid.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører tar i mellom karm og dørblad.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Testet OK.
Halvparten av forventet brukstid er passert.



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 påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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

Vanskelig å vurdere utettheter med omfang av kondens.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Vanskelig å vurdere utetthet med omfang av kondens



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med automatsikringer. Lite utbygget anlegg. Hovedbryter ved inntak i 2. etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter på punktfundamenter.
Det har vært sprekker i grunnmur som har blitt reparert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygget.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Årstall er ca.

Standard

Normal boligstandard, men av eldre dato.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking med bølgeplater fra byggeår. Det er ikke undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke undertak under tekingen.
Ujevnheter på mønebeslag inn mot pipe.
Enkelte spiker begynner og løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall, mulig fra byggeår.
Overgangsbeslag på pipe.



Frostspreng på taknedløp.



Det er ikke takrenner rundt hele bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Frostspreng på nedløp til høyre for entre.
Det er ikke takrenner rundt hele bygget.
Det mangler ende på takrenne.
Det er skader og ujevnheter på takrenner.
Ut fra alder så må det forventes punktvis lekkasjer.
Det er ikke forkantbeslag på tilbygg.
Det er frostspreng på nedløp på tilbygg.

Det må påregnes utskifting av takrenner og beslag sammen med taktekingen. Kostnad medtatt under annet punkt.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er hovedsakelig kledd med eternitplater, trepanel på tilbygg.



Eksempel på skade på fasaden.



Eksempel på skade på fasaden.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.

Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering. Det mangler deler av hjørnelist noen steder.

Det er stedvis skader på plater rundt om på bygget.

Stedvis misfarging på fasader.

Det er slitasje og oppsprekking på omramninger rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fasader har behov for vedlikehold og flere reparasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Stedsbygget sperretak. Kor for lagring med ulike overflater, ingen ventilering fra korer.



Råteskade på taksperre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Loft er ikke innsisert.

Råte på begge ytterste taksperre på side mot sør. Det kan også være råte på taktro i disse områdene.

Det er ikke vindskier eller isbordbeslag på side mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utskifting av råteskadet treverk og kontroll av treverk i området rundt skaden.

Montering av vindskier og isbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Vinduer hovedsakelig fra byggeår med enkle glass og varerammer. Noen vinduer med isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

Begynnende råte på ett vindu med isolerglass.

Vinduer har slitasje og oppsprekking og avskaling av kitt. Det er opplyst at vinduer er malt i etterkant av befarings.

Det må forventes luftlekkasjer fra vinduer med enkle glass og varerammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand anses vinduer å være modne for utskifting. Evt. må det utføres komplett restaurering med utskifting av kitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Entredør av tre med glass. Entredør i tidligere inngangsparti er forblendet.



Oppsprekking og begynnende råte på entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør har oppsprekking og begynnende råte nederst på dør. Dørblad tar i karm.

Det er satt på ekstra tetting rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og tilstand gjør at dør er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av betong ved opprinnelig entre. Trapp av smijern ved nåværende entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp: Trappen har skjevheter og gjennomgående sprekk. Det er ikke rekkverk på trappen. Trappen er i dag ikke i bruk.

Smijernstrapp: Rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er opplyst at trapp er rettet opp i etterkant av befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongtrapp har store skader og dersom entre skal tas i bruk bør det påregnes etablering av ny trapp.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Tregulv, laminat og gulvbelegg på gulv, trepanel og malte plater på vegger og i himling.



Skade på gulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Noen merker på gulvbelegg.

Slitasje og kanteis i skjøter på laminat på kjøkken og skade i gulv på kjøkken.

Knirk i gulv flere steder.

Slitasje på tregulv i inngangsparti.

Gulvbelegg løsner stedvis fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Det er skjevheter på gulv flere steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Eldre vedovn i stuen med metallplate på gulv. Eldre vedovn på kjøkken med metallplate på gulv. Eldre vedovn i 2. etasje med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ildsteder er inspisert utvendig fra tilgjengelige sider.

Ildsteder er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 3

Grovt betonggulv, betongvegger og trebjelkelag med asfaltplater over.



Råte i stolpe.



Kondens og svertesopp i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det trenger inn vann i kjeller ved kraftig nedbør, vann kommer inn ved inntak av stikkledning for vann. Det er noen ganger behov for å pumpe ut vann.

Det er stedvis vann på gulv i kjeller under befaring.

Kjeller har et svært fuktig klima med mye kondens og fuktinnhold over fibermetning i alt treverk.

Det er stedvis svertesopp på overflater.

Bjelkelaget over kjeller har flere understøttelser av stolper av tre. Det er råte i flere av disse stolpene.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering fra kjelleren.

Ut fra de beskrevne forhold så finnes det risiko for at det finnes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsning må forbedres.

Utskifting av råteskadet treverk.

Det bør utføres tiltak for å hindre vann i å trenge inn i kjelleren.

Kostnad medtas under annet punkt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG IU

Kryperom under trebjelkelag uten adkomst under det meste av boligen.

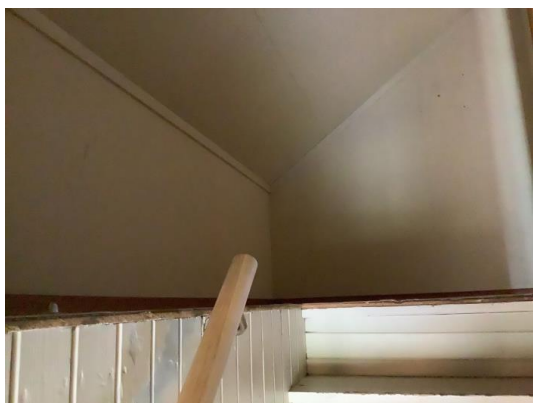
Vurdering av avvik:

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

Innvendige trapper

TG 3

Trapp av tre med vegg og håndløper på begge sider.



Det er ikke rekkverk mot trappeutsparring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk mot trappeutsparring.
Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montering av rekkverk og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Dører i 1. etasje hovedsakelig av tre med speilfronter. Dører med slette finerfronter i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med åpen dusjløsning med armatur på vegg, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast.



Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring som ligger løst, overgang mellom gulvbelegg og sluk er dermed ikke helt tett.

Gulvbelegg er løst fra underlag i området rundt sluk og løsner fra underlag flere steder rundt om. Det er glipper i plateskjøter.

Det er ikke benyttet silikon hjørner og overganger på veggplater. Folie folder seg noen steder på takessplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes dersom det installeres tett dusjkabinett og mekanisk avtrekk, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse, malt benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Det er opplyst at kjøkkeninnredning er helhetlig malt etter befaring.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

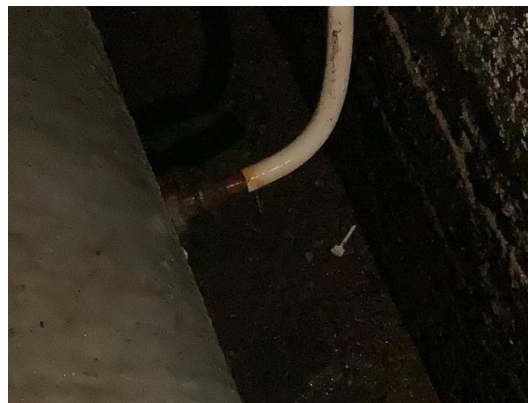
Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber.



Lekkasje fra kobling ved trykktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Lekkasje fra kobling ved trykktank.

Det kan være flere lekkasjer, men vanskelig å avdekke med dette omfanget av kondens.

Vannrør til kjøkken var på befaring koblet fra og plagget, det var lekkasje fra enden på dette røret, men dette er blitt koblet sammen etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Trykktank av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Vanskelig å vurdere utettheter med omfang av kondens.

Varmtvannstank

TG 2

Eldre varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Tilkoblet til strøm med fast punkt.

Vurdering av avvik:

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

Vanskelig å vurdere utetthet med omfang av kondens

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med automatsikringer. Lite utbygget anlegg. Hovedbryter ved inntak i 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?

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

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

Ukjent

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

Ukjent

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 3

Tilbakefylling fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør utføres drenerende tiltak for å hindre vann i å følge stikkledning for vann inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentering med grunnmur og punktfundamentering av betong.



Skjevhet på punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter på punktfundamenter.

Det har vært sprekker i grunnmur som har blitt reparert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Terrengforhold

! TG 2

Stedvis fall på terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er normalt sett ikke nødvendig med tiltak ut fra slike forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Eldre stikkledninger, eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

! TG 2

Kloakkanlegg bestående av tre kummer fra 1980. Infiltrering av gråvann med infiltrasjonsgrøft. Disse opplysninger ut fra fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard med isolerte konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk. Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Bygget er isolert. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det plater på vegger og trepanel i himling. Punktfundamentert takoverbygg på fremsiden av bygget.

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Vegger av reisverk og tak av sperrer. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Trevegger begår helt med til bakken, medfører økt fare for råteskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	71	69	2	Bad , Kjøkken , Entré 1, Entré 2, Stue 1, Stue 2	Bod
2. etasje	48	38	10	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2	Bod 1, Bod 2
Sum	119	107	12		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hems	44	0	44		
Sum	44	0	44		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	16	0	16		Bod 1, Bod 2
Sum	16	0	16		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	81	192		0	3019.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørskogbygdvegen 2572

Hjemmelshaver

Fylling Odd Even

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Risberget i Våler kommune. Omgivelsene består i hovedsak av skogsarealer og noe spredt bebyggelse. Til Våler, som er kommunesentrum, er det ca. 30 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via private grusveier. Det er fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn. Ut fra fremlagt dokumentasjon fremkommer det at brønn ligger på denne eiendom. Det er opplyst at det er foretatt vannprøver, uten forekomst av E-coli.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tun med plen og noe skog i ytterkant av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB9425>

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