

Tilstandsrapport

📍 Parkveien 8, 2450 RENA

📖 ÅMOT kommune

gnr. 8, bnr. 339

Areal (BRA): Enebolig 327 m², Garasje 27 m², Lekestue 5 m²



Befaringsdato: 22.12.2022

Rapportdato: 09.01.2023

Oppdragsnr.: 14566-1348

Referansenummer: SM5554

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
09.01.2023

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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
09.01.2023 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

Rapportansvarlig
Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16

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 (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, annek, 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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre del:

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Tilbygget del:

Takflatene er tekket med betongtakstein og pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Eldre del:

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Tilbygget del:

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Eldre del:

Boligytttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter.

Tilbygget del:

Boligytttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med flis.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget.

Kottene er kledd, ingen tilgang til loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Understøttet med tresøyle.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse

muligheter av loft.

Loft/takkonstruksjon over utleiedel er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Eldre del:

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Tilbygget del:

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1979, 1982, 2008 og 2010.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Eldre del:

Malt ytterdør med glassfelt fra 2005. Montert kodelås.

Nyere malt ytterdør med glassfelt.

Utleiedel: Teak ytterdør.

Utleiedel 2: Teak ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med dobbel dør.

Leddport med motorsyring til garasje. Montert i 2022.

Eldre del:

Delvis overbygget terrasse mot sør.

Ukjent fundamentering.

Impregneret terrasseplating og levegg.

Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Eldre del:

To støpte trapper ved inngang.

Utført med rekkverk av smijern.

Støpt trapp fra terrasse til inngangsdør mot sør.

Utleiedel:

Impregneret tretrapp ved inngang.

Utleiedel 2:

Støpt trapp ved inngang.

Impregneret tretrapp ved inngang til vaskerom.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett og tregulv.

Utført standard hevinger i eldre del og hybel med nyere parkett. Utført i 2018 og 2020.

Overflater med malt murpuss, malte gipsplater, tapet, malt panel, malt strietapet, panel og malte MDF-veggplater.

Montert gipsplater i stue og gang. Utført i 2018.

Himlinger med panel, eternittplater, malt panel, malte plater, folierte takessplater og malte gipsplater.

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.
Tilbygget del med leilighet.
Støpt gulv i garasjerom.
Etasjeskille over garasjerom:
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.
Tilbygget del med hybel:
Jordgulv i krypkjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Eldre del:

Antatt murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue. Pipe er forblendet med fasadestein i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Murt ildsted i kjeller. Steinovn tilknyttet badstuovn.
Oljekjel i kjeller er ikke i bruk.
Tilbygget del:
Elementpipe med ett løp. Pipe er belagt med fliser i 1.etasje.
Sotluke i kjeller
Eldre vedovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i badstue.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.
Utforet kjelleryttervegg i badstue.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Krypkjeller under deler av tilbygget del.
Støpt og murt ringmur rundt krypkjeller.
Kun deler av krypkjeller er besiktiget.
Adkomst til krypkjeller via luke ved trapp.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.
Malt tretrapp til 1.etasje. Utført med rekkverk.
Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller.
Bad antatt fra byggeåret.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Bad med dusjkabinett, skyllekar og sluk.

[Gå til side](#)

Ventilasjon igjennom veggventil.

Bad i utleiedel:

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2018
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinyltapet og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i tilbygget del.

Eldre vaskerom.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i eldre del.

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad/vaskerom med vegghengt dusj, forheng, servant, baderomsinnredning, toalett, ettgreps

Beskrivelse av eiendommen

blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i tilbygget del.
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Høg terskel.
Ingen varmekilde.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse
Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og forheng.
Elektrisk styrt vifte.
Takkventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJØKKEN

Eldre del:
IKEA innredning fra 2020.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Montert komfyrvakt.

Utleiedel 2:

Innredning med ukjent alder og type.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator.
Eier opplyser: Komfyrvakt blir montert før salg.

Utleiedel:

IKEA innredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum og ettgreps blandebatteri.
Integrert stekeovn.

SPECIALROM

Badstue i kjeller:
Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel. Utforet vegg.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Vedfyrt badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og kobber. Ukjent alder.
Fordelerstokk montert i himling i kjeller.
Avløpsledninger av PVC.
Durgoventil plassert i lagerbod i 2.etasje.
Kloakk antatt luftet over tak på tilbygget del.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2014 i utleiedel.
Bad i 1.etasje (eldre del): Varmekabler i baderomsgulv.
Gulvvarme på to soverom i utleiedel 2.
Oljekjel i fyrrom. Ikke i bruk.
Varmtvannsbereder plassert i fyrrom, 198 liter fra 2003.

Utleidel: Opplegg for vaskemaskin i stue/soverom.
Sluk i gulv i fyrrom.
El-kassett i fyrrom er ikke i bruk.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del med utleiedel:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Tilbygget del med utleiedel 2:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Grunnmurer av murte betonghullblokker.

Parallellblokker.

Tilbygget del med utleiedel 2:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Støpt forstøtningsmur ved innkjøring til garasje.

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Ikke i bruk.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	71	34	37
1.etasje. Eldre del.	91	91	0
2.etasje. Eldre del.	40	34	6
1.etasje. Utleiedel	22	22	0
Underetasje under tilbygget del. Garasjerom.	26	0	26
1.etasje. Utleiedel 2	77	77	0
Sum	327	258	69
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	27	0	27
Sum	27	0	27
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

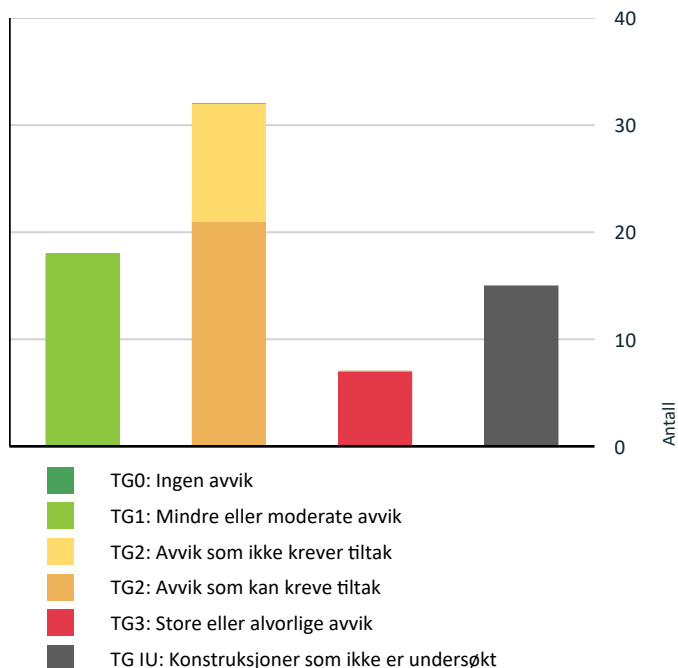
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

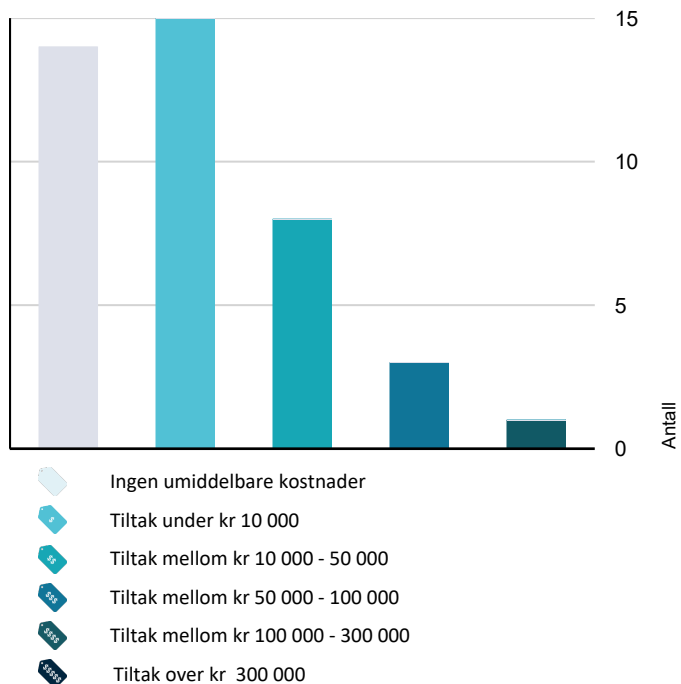
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Snø gjorde at hagen, yttertak, utvendig grunnmur, områder på og under terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

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 påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i 2. etasje.



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Bad/vaskerom 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.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Sluk ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befarings. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i våtsonen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm. Eldre brannslukningsapparater.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

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

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

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (Ikke i bruk) [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold. Kledd igjen åpning til tidligere vindu. Manglende overflatebehandling.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Noe endeoppsprekking i panel. Behov for vedlikehold.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Utleiedel 2: Knirk i gulv i entré.
Noe gjenstående arbeider på overflater etter tidligere oppheng til radiatorer.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.
Utleiedel 2: Påvist fuktskjolder i himling over entré.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller.
Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg.
Trematerialer bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist andre avvik:

Mugg i silikonfuge.
Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis.
Manglende silikon i overgang gulv/vegg.
Hull i gulvflis etter tidligere røropplegg. Ikke tettet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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 andre avvik:
Sprekk i gulvflis under servant.
Trapping i fliser.
Ujevne fuger. Ufagmessig lagt flis.
Påvist løs flis.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.
Eier opplyser:
Kolfyrvakt blir montert før salg.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/soverom [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Utleidel: Vanskelig tilkomst til stoppekran under servant.

Ufagmessig utført rørarbeid på bad i utleidel.

Eier opplyser:

Vannrør under kjøkkenbenk i eldre del fryser til is om vinter.

Blir utbedret før salg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering - 3

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalinger i murpuss.

Påvist fuktmerker i kjelleryttervegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til vaskerom har behov for justering.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist sprekker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Montasjemerker i våtsonen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke påvist slukmansjett i sluk.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn



Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



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

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2016. Kilde:eiers opplysning.
	Tilbygg	Med garasjerom og utleiedel 2 mot vest. Byggeår: 1969 og 1981. Kilde: eiendomsverdi.no
1969	Tilbygg	Med utleiedel mot vest. Kilde: eiendomsverdi.no
	Modernisering	Utleiedel: Bad med gulvflater og overflater fra ca.2018. Kilde:eiers opplysning.
	Modernisering	Utleiedel 2: Bad med overflater og gulvflater fra ca.2019. Utført: Antatt egeninnsats. Kilde:eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Eldre del:

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Årstill: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekking - 2

! TG IU

Tilbygget del:

Takflatene er tekket med betongtakstein og pappshingel.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG IU

Eldre del:

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Nedløp og beslag - 2

! TG IU

Tilbygget del:

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Kledd igjen åpning til tidligere vindu. Manglende overflatebehandling.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Noe endeoppsprekking i panel. Behov for vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med flis.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget.
Kottene er kledd, ingen tilgang til loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Himlingsplater må fjernes for å sjekke omfanget. Må påregne

reparasjoner av undertak/taktekking.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Må utføres strakstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 3

Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Loft/takkonstruksjon over utleiedel er ikke besiktiget. Ikke montert lofts Luke.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Må utføres straktiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Eldre del:
Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Enkelte punkterte isolerglass.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - 2

TG 2

Tilbygget del:
Varevinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1979, 1982, 2008 og 2010.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Eldre del:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2005. Montert kodelås.
Nyere malt ytterdør med glassfelt.

Utleiedel: Teak ytterdør.
Utleiedel 2; Teak ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med dobbel dør.
Leddport med motortsyring til garasje. Montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til vaskerom har behov for justering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Eldre del:
Delvis overbygget terrasse mot sør.
Ukjent fundamentering.
Impregneret terrasseplattning og levegg.

Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

TG IU

Eldre del:
To støpte trapper ved inngang.
Utført med rekkverk av smijern.
Støpt trapp fra terrasse til inngangsdør mot sør.

Utleiedel: Impregneret tretrapp ved inngang.

Utleiedel 2:
Støpt trapp ved inngang.
Impregert tretrapp ved inngang til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett og tregulv.
Utført standard hevinger i eldre del og hybel med nyere parkett. Utført i 2018 og 2020.

Overflater med malt murpuss, malte gipsplater, tapet, malt panel, malt strietapet, panel og malte MDF-veggplater.
Montert gipsplater i stue og gang. Utført i 2018.
Himlinger med panel, eternittplater, malt panel, malte plater, folierte takessplater og malte gipsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utleiedel 2: Knirk i gulv i entré.

Noe gjenstående arbeider på overflater etter tidligere oppheng til radiatorer.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Utleiedel 2: Påvist fuktskjolder i himling over entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørrt ved befaring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Eldre del:
Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i 2.etasje.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 1

Tilbygget del med utleiedel 2:
Støpt gulv i garasjerom.
Etasjeskille over garasjerom:
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

Tilbygget del med utleiedel:
Jordgulv i krypkjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Radon

TG 2

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Eldre del:
Antatt murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue. Pipe er forblendet med fasadestein i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Murt ildsted i kjeller. Steinovn tilknyttet badstuovn.
Oljekjel i kjeller er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe og ildsted - 2

TG 2

Tilbygget del:
Elementpipe med ett løp. Pipe er belagt med fliser i 1.etasje.
Sotluke i kjeller
Eldre vedovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i badstue.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.
Utforet kjelleryttervegg i badstue.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.



Vurdering av avvik:

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

Påvist sprekker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner

Tiltak

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

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under deler av tilbygget del.
Støpt og murt ringmur rundt krypkjeller.
Kun deler av krypkjeller er besiktiget.
Adkomst til krypkjeller via luke ved trapp.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 1

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.
Malt tretrapp til 1. etasje. Utført med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad antatt fra byggeåret.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Bad med dusjkabinett, skyllekar og sluk.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
Bad/vaskerom 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.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE. ELDRE DEL. > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Montasjemerker i våtsonen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montasjemerker må tettes med silikon.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/vaskerom med vegghengt dusj, forheng, servant, baderomsinnredning, toalett, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ikke påvist slukmansjett i sluk.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

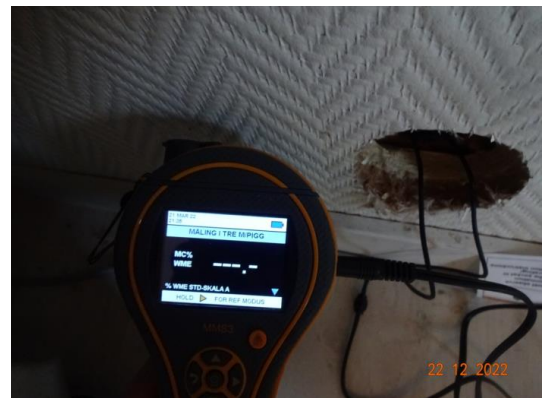
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE. UTLEIEDEL > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2018
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater med vinyltapet og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.
Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

Mugg i silikonfuge.
Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis.
Manglende silikon i overgang gulv/vegg.
Hull i gulvflis etter tidligere røropplegg. Ikke tettet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE. UTLIEIDEL 2 > VASKEROM

Generell

TG 3

Eldre vaskerom.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Sluk ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befarings.
Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Tiltak

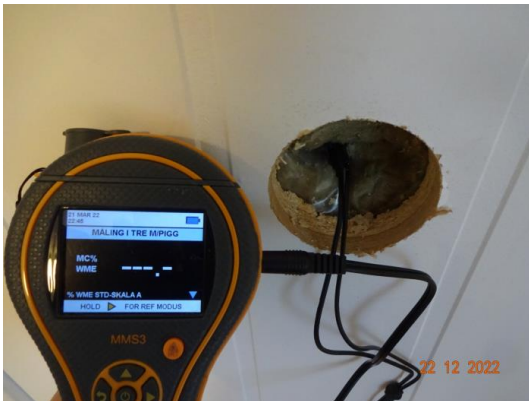
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE. UTLIEIDEL 2 > BAD

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2019
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 3

Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i våtsonen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Høg terskel.

Ingen varmekilde.

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 andre avvik:

Sprekk i gulvflis under servant.

Trapping i fliser.

Ujevne fuger. Ufagmessig lagt flis.

Påvist løs flis.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og forheng.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE. ELDRE DEL. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

IKEA innredning fra 2020.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Montert komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE. UTLEIEDEL 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med ukjent alder og type.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Eier opplyser:

Komfyrvakt blir montert før salg.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE. UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

Overflater og innredning

TG 1

IKEA innredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum og ettgreps blandebatteri.
Integrert stekeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM (IKKE I BRUK)

Overflater og konstruksjon

TG IU

Toalettrom er ikke i bruk.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel. Utforet vegg.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mangler lufteluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 2

Vedfyrt badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn

Tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Stoppekran plassert under servant på bad i utleiedel.
Vannledninger av rør i rør og kobber. Ukjent alder.
Fordelerstokk montert i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Utleidel: Vanskelig tilkomst til stoppekran under servant.

Ufagmessig utført rørarbeid på bad i utleiedel.

Eier opplyser:

Vannrør under kjøkkenbenk i eldre del fryser til is om vinter.

Bli utbedret før salg.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av PVC.
Durgoventil plassert i lagerbod i 2.etasje.
Kloakk antatt luftet over tak på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmpumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2014 i utleiedel 2.
Bad i 1.etasje (eldre del): Varmekabler i baderomsgulv.
Gulvvarme på to soverom i utleiedel 2.



22.12.2022

Varmesentral

TG IU

Oljekjel i fyrrom. Ikke i bruk.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i fyrrom, 198 liter fra 2003.
Bereder til utleiedel er ikke besiktiget. Ukjent alder og volum.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG IU

Utleiedel: Opplegg for vaskemaskin i stue/soverom.
Sluk i gulv i fyrrom.
El-kassett i fyrrom er ikke i bruk.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringssskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

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 alder.
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.
**Ja Ledningsnett i utleiedel fra 2018.
Utført oppgraderinger i leilighet. Utført i 2019.
Ikke fremlagt samsvarserklæring.**
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? 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?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Forskriftmangel: Samsvarserklæring er ikke fremvist.



Tilstandsrapport



Drenering

TG 2

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Drenering - 2

TG IU

Tilbygget del med utleiedel:

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering - 3

TG 2

Tilbygget del med utleiedel 2:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.

Eldre brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter - 2

TG 1

Tilbygget del med utleiedel:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Grunnmurer av murte betonghullblokker. Parallellblokker.

Grunnmur og fundamenter - 3

TG 2

Tilbygget del med utleiedel 2:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalinger i murpuss.

Påvist fuktmerker i kjelleryttervegg.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG IU

Støpt forstøtningsmur ved innkjøring til garasje.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

TG IU

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Påse at kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Oljetank

TG IU

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Ikke i bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Lekestue



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Gulvflater med tregulv.

Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Platting ved inngang.

Fuktmerker i undertak. Tørt ved befaringsdato.

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?

Aralet 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. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	71	34	37	Gang , Toalettrom (Ikke i bruk), Bad/vaskerom, Badstue	Bod , Kjellerrom, Fyrrom/teknisk rom, Kjellerrom 2 , Bod 2
1.etasje. Eldre del.	91	91	0	Entré , Gang , Bad/vaskerom, Soverom , Stue/spisestue, Kjøkken	
2.etasje. Eldre del.	40	34	6	Gang , Soverom , Soverom 2	Lagerbod
1.etasje. Utleiedel	22	22	0	Stue/kjøkken/soverom, Bad	
Underetasje under tilbygget del. Garasjerom.	26	0	26		Garasje
1.etasje. Utleiedel 2	77	77	0	Vindfang , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Bad	
Sum	327	258	69		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Lagerbod i 2.etasje uten målverdig areal.

Lagerrom i underetasje uten målverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	27	0	27		Garasjerom, Lagerbod
Sum	27	0	27		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	5	0	5		Lekestue
Sum	5	0	5		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2022	Erik Sørli	Takstingeniør
	Osman Guclu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	8	339		0	1379.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkveien 8, 2450 Rena

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Guclu Osman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Søndre Kirkeberget på Rena.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Kort vei til skole og barnehage.
Rena sentrum ca. 1,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggundersøkelser 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.
- 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/personvernerklæring/

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/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/SM5554>

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