

Tilstandsrapport

📍 Holagutua 96, 2266 ARNEBERG

📖 ÅSNES kommune

gnr. 176, bnr. 19

Areal (BRA): Enebolig 142 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 20.10.2023

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 20580-1442

Referansenummer: KU8797

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Det er ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på piper.

Vegger av bindingsverk. Isolasjon fra byggeår, normal utførelse av isolering på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting uten musesikring bak overliggere.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Loft er isolert med flis og har sponplategulv.

Kjellervinduer av tre med enkle glass som er nylig malt. Ett kjellervindu er blendet. Øvrige vinduer med isolerglass av ulike aldre. Ut fra merkinger så er vinduer fra 1980-tallet, 2002 og 2014.

Entredør av tre med glass. Verandadør av eldre dato av tre med isolerglass.

Takoverbygget veranda ved entre. Veranda er enkelt punktfundamentert ned på murblokker som er lagt på terreng. Det er ikke tegn til frostsikring av fundamentering. Veranda er videre oppført i trekonstruksjoner. Tekking av takoverbygg med takplater, tekking er dekket av snø.

Veranda på baksiden er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Det er ikke tegn til frostsikring av fundamentering. Veranda er videre oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i stuen med brannmur av tegl/imitert tegl og fliser på gulv.

Råkjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himlinger. Enkle og grove overflater.

Trapp til kjeller av tre uten håndløper eller rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Kompakt skyvedør med glass til kjøkken og vanlig dør til kjeller i 1. etasje. Dører med slette fronter i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og slett malt himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Hovedgulv er flatt i ett området mot vegg mot trapp, ellers er det fall på over 1:100 og brattere fall rundt sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved sluk og topp membran ved dør på ca. 35 mm. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran på gulv i form av vinylbelegg og på vegger i form av baderomsplater. Åpen dusjløsning med armatur på vegg, toalett og servantinnredning med speilskap. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Ventilering med mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Det er forberedt for integrert ovn og platetopp og avsatt plass til oppvaskmaskin. Avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er lagt opp vannrør av plast (rør i rør) fra samlestokker i kjeller og opp til boligens vanninstallasjoner. Avløpsrør av plast. Bunnledning av soil. Ventil fra pipe i ett rom i kjeller. Naturlig ventilering med vindusventiler i 1. etasje. Ventiler i pipe på to rom i 2. etasje. Fuji Electro varmepumpe fra 2012. Vannpumpe i kjeller av nyere dato. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2013. Tilkobling av strøm til fast punkt med bryter.

Det er lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1.- og 2. etasje. Anlegg i kjeller er kontrollert og supplert. Det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering rundt boligen, det kan stedvis ses fuktsperre på grunnmur. Takvann ledes ned i bakken. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av betong malt på utvendig side. Det er stedvis fall på terreng inn mot boligen. Stikkledninger av eldre dato, men eksakt alder er ikke kjent.

Ukjent løsning for det private kloakkanlegget. Løsningen er av eldre dato, men eksakt alder er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	50	0	0	50
1. etasje	55	0	0	55
2. etasje	37	0	0	37
Sum	142	0	0	
Sum BRA	142			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	19	0	0	19
Sum	19	0	0	
Sum BRA	19			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

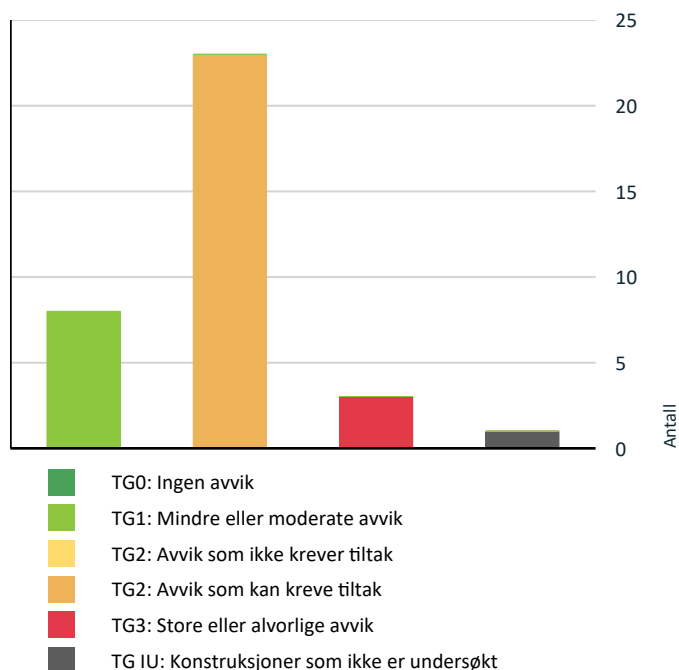
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

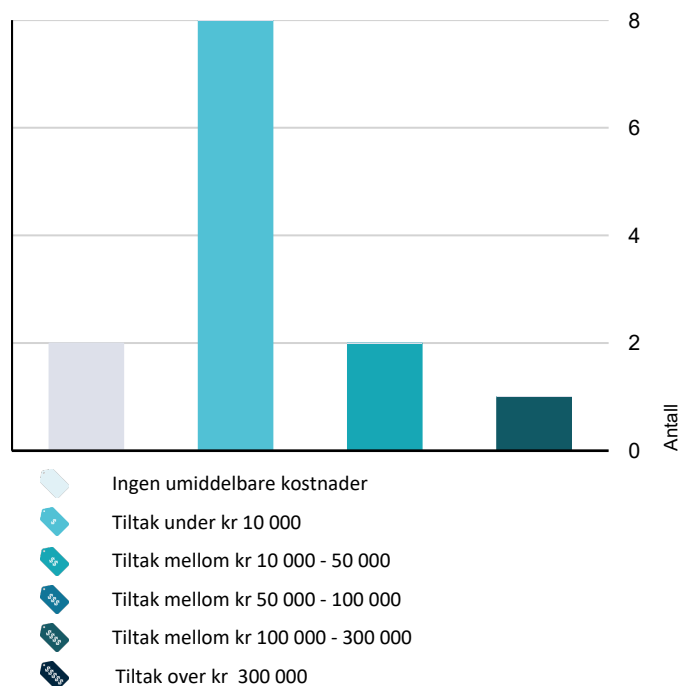
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. 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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Hovedsakelig normalt vedlikeholdt, men det finnes noe etterslep.

Tilbygg / modernisering

2023	Pusset opp alle overflater i 1. og 2. etasje. Det meste er skiftet ut.
2023	Renovert bad.
2023	Installert ny kjøkkeninnredning.
2023	Lagt opp nytt røropplegg fra kjeller og opp i etasjene.
2023	Lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1.- og 2. etasje. Kontrollert og supplert elektrisk anlegg i kjeller.
2023	Vasket, skrapet og malt to strøk på fasader på bolig og garasje.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Det er ukjent med type undertak.
Taktekking og takrenner er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på piper. Tilsynelatende noe ulike alder på komponenter.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis slitasje på overflater, men mye er dekket av snø. Overgangsbeslag på piper har sårbare overganger inn mot pipe som bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Isolasjon fra byggeår, normal utførelse av isolering på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting uten musesikring bak overliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke ses musesikring av lufting bak kledningen. Det bobler stedvis i maling på fasader. Dette oppstår som følge av at fasader på ett tidspunkt er behandlet med linolje og forholdet vil fortsette å komme tilbake i hele kledningens levetid. Det er stedvis sprekker i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring av lufting etter behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Loft er isolert med flis og har sponplategulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ett lite omfang av ventilering av loft med ventil i en gavl. Det er synlige tegn etter fuktpåkjenninger rundt pipe og ventilering, det er målt fuktinnhold i treverk på begge steder på 23 vektprosent og over fibermetning. Dette indikerer at det er aktive lekkasjer i begge områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av utettheter ved gjennomføring for pipe og ventilering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling ved ventilering på over fibermetning.



Fuktmåling ved pipe på 23 vektprosent.

TG 2 Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass som er nylig malt. Ett kjellervindu er blendet. Øvrige vinduer med isolerglass av ulike aldre. Ut fra merkinger så er vinduer fra 1980-tallet, 2002 og 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1980-tallet nærmer seg forventet brukstid.
Vinduer fra begynnelsen av 2000-tallet nærmer seg halvparten av forventet brukstid.
Kjellervinduer har slitasje i form av oppsprekking av kitt.
Det er noen steder begynnende slitasje og malingsøl på vinduer med isolerglass. Det er stedvis igjen noe maskeringstape.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand må det påregnes utskifting eller restaurering av kjellervinduer ila de nærmeste årene.
Vedlikehold av overflater på vinduer etter behov.

TG 2 Dører

Entredør av tre med glass. Verandadør av eldre dato av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge dører nærmer seg forventet brukstid.
Entredør har falming og slitasje på overflater.
Verandadør har dårlig malingsdekk og symptomer på punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør: Vedlikehold av overflater.
Verandadør: Behandling av overflater og utskifting av glass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda ved entre. Veranda er enkelt punktfundamentert ned på murblokker som er lagt på terreng. Det er ikke tegn til frostsikring av fundamentering. Veranda er videre oppført i trekonstruksjoner. Tekking av takoverbygg med takplater, tekking er dekket av snø.
Veranda på baksiden er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Det er ikke tegn til frostsikring av fundamentering. Veranda er videre oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Veranda ved entre: Det er noe skjevheter på konstruksjonen. Det er ikke håndløper på trapp og åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er noe malingssøl på gulv.

Veranda bakside: Veranda har skjevheter og telehiv. Overflater er dekket av snø på befaring. Det er noen skader på trapp og det er ikke rekkverk på trapp. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

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

Veranda ved entre: Det er ikke krav om oppgradering av trapp og rekkverk til å tilfredsstille dagens krav.

Veranda bakside: Det er ikke krav om oppgradering av trapp og rekkverk til å tilfredsstille dagens krav. Reparasjon av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av fliser og laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.
Fliser i entre er tildekket og er ikke helhetlig kontrollert. Det er ujevn skjøt mellom to gulvbord foran trapp i 2. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stue i 1. etasje.

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.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i stuen med brannmur av tegl/imitert tegl og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke lukker ikke helt og er vanskelig å åpne.
Vedovn er av betydelig alder og feil kan oppstå.
Det er noe misfarging på brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 2 Rom Under Terreng

Råkjeller med betonggulv, betongvegger og trepanel i himlinger. Enkle og grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er betydelig omfang av sprekker og avskalinger på gulv og vegger. Fuktinnehold i himling på rett over 20 vektprosent i ytre del. Fuktinnehold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte.

Det er stedvis mørke felter på overflater som kan indikere fuktpåkjenninger.

Det står på avfukter i kjeller under befarings.

Det ligger paller med råteskader på gulv i ett rom, det er ukjent om det er betong- eller jordgulv på undersiden av paller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.



Eksempel på sprekker i gulv.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten håndløper eller rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrapp: Trapp har ikke håndløper eller rekkverk.

Trapp til 2. etasje: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er ikke håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Kompakt skyvedør med glass til kjøkken og vanlig dør til kjeller i 1. etasje. Dører med slette fronter i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør fra garasje til kjeller lukkes ikke og bør skiftes. Skyvedør går tungt og tetter ikke helt mot karm. Dører har noen bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dør mellom garasje og kjeller.

Justering/tilpasning av skyvedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er tegn til at det har vært mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett malt himling.
Det er stedvis noe silikonsøl.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Hovedgulv er flatt i ett området mot vegg mot trapp, ellers er det fall på over 1:100 og brattere fall rundt sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved sluk og topp membran ved dør på ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg slipper noen steder vedheft i oppbretter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran på gulv i form av vinylbelegg og på vegger i form av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mettet med silikon i spalte mellom bunnlist og baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mette spalte mellom bunnlist og baderomsplate med silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med armatur på vegg, toalett og servantinnredning med speilskap. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvidelse av spalte for tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet ikke er benyttet etter at vegger ble åpnet og rommet renovert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Det er forberedt for integrert ovn og platetopp og avsatt plass til oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er lagt opp vannrør av plast (rør i rør) fra samlestokker i kjeller og opp til boligens vanninnstallasjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke koblet vannrør fra pumpe til varmtvannsbereder, men det er opplyst at dette blir utført før salg.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Montere forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Bunnledning av soil.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Ventil fra pipe i ett rom i kjeller. Naturlig ventilering med vindusventiler i 1. etasje. Ventiler i pipe på to rom i 2. etasje.

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Vannpumpe i kjeller av nyere dato.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Fuji Electro varmepumpe fra 2012.

Vurdering av avvik:

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

Det kommer tidvis støy fra varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 1 Varmt vannstank

Varmt vannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2013. Tilkobling av strøm til fast punkt med bryter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Det er lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1.- og 2. etasje. Anlegg i kjeller er kontrollert og supplert. Det foreligger samsvarserklæring for alle arbeider.

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)?
Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Ukjent løsning for drenering rundt boligen, det kan stedvis ses fuktsperre på grunnmur. Takvann ledes ned i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av betong malt på utvendig side.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er noe misfarging utvendig nederst på grunnmur ved garasje.
Det er sprekker innvendig og utvendig på grunnmurer, kraftigst på innsiden. Sprekker er spesielt kraftig i rom innenfor garasje.
Det er avskaling og inngliding av masser på to steder i kjellerdel innenfor garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfang av sprekker må følges med på og det kan ikke utelukkes behov for større tiltak.

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på utvendig sprekk.



Eksempel på utgliding av masser på innsiden av grunnmur.

! TG 3 Terrengforhold

Det er stedvis fall på terreng inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra stedlige forhold så kan fall på terreng bort fra bygget vanskelig etableres. Det er spesielt viktig at det opprettholdes fungerende drenerende sjikt langs bolig i områder med fall på terreng bort fra bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fall på terreng inn mot bygget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger av eldre dato, men eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Ukjent løsning for det private kloakkanlegget. Løsningen er av eldre dato, men eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark og vegger av murkonstruksjoner. Ukjent oppbygging av takkonstruksjon. Fasader med malt mur. Ukjent takteking. Innvendig er det malte flater og betonggulv. Innlagt strøm til lys og stikkontakt, ikke testet. Foldeport av tre.

Etterslep på vedlikehold og flere sprekker i gulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	50			50		
1. etasje	55			55		
2. etasje	37			37		
SUM	142					
SUM BRA	142					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , 4 x kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Entré , Trapperom , Stue		
2. etasje	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon på rørarbeider og elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	19			19		

SUM	19
SUM BRA	19

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	50
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2023	Anders Austad	Takstingeniør
	Oddgeir Frette	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	176	19		0	1365.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holagutua 96

Hjemmelshaver

Frette Oddgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest for Vestre Solørveg på Arneberg. Omgivelsene består i det vesentlige av skogs- og landbruksarealer samt spredt bebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusvei. Det fremkommer ikke tinglysning om vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt er dekket av snø på befaring.

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU8797>

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