

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rådyrvegen 5, 2211 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 28, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 13377-1631

Referansenummer: MQ1688

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lar



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømmerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

Plassbygget saltak-konstruksjon (del over stue/kjøkken forsterket som W-takstoler siden vegger er fjernet her).
Undertak av rupanel. Loftet er isolert m/glassull pluss sydde matter over.
Taktekkingen er av original betongtakstein.
Oppmalte metall/zink takrenner fra byggeåret.
Heldekkende pipebeslag samt luftehatt i lakkert metall.
Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull (glassull) og opplyst etterisolert inv. m/5cm glava utenom badevegg og lite soverom. Utv. malt 2023.
Trevinduer med 2-lags isolerglass av noe ukjent alder (karmen er originale), men 2stk 3-lags isolerglass i fastkarm i stue er merket fra 1992.
Terrassedøren er original med originalt glass/1965. Originale dobbeltvinduer i kjeller.
2stk. malte trevinduer med 2-lags glass produsert 2018 og montert ca. 2021 i stue/kjøkken. Malt ytterdør m/3-lags isolerglass fra 1991.
TERRASSER ETC:
Opprinnelig støpt nord- og vestvendt stueterrasse som nylig er innkledd med impregnert terrassebord og trinn rundt samt rekkverk av liggende spiler og blomsterkasse på kortsiden. Galvanisert strekmetalltrapp m/lakkert rekkverk ifbm. entre.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

GULV: Laminatfliser i entre og et soverom. Originalt slipt og beiset "rustikt" tregulv ellers.
Kjeller har gulv av betong/flytesparkel
VEGGER: MDF- panel i entre og soverom. Malte gipsplater i stue/kjøkken. Malt mur i kjeller.
Listfritt mot tak og vinduer i stue.
HIMLING: MDF- panel i entre og et soverom. Takess i største soverom. Malte gipsplater m/downlights i stue/kjøkken. Betonghvelv i kjeller.
PIPE/ILDSTED: Teglpipeline m/peisovn i stue. Vedovn i kjeller.
TRAPP: Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler og beisede trinn.
INNERDØRER: Formpressede nyere speildører til bad og soverom. Fineerdør som senere er malt med speilbelistning til kjeller. Originale malte heltredører i kjeller.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Flislagt gulv m/sokkelflis samt flislagt yttervegg og i overkant av 1m inn i rommet fra ytterveggen.
Ellers fibo trespo baderomsplater m/flismønster montert i senere tid. Takess himling m/innfelte downlights. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Badet er av tidl. eier opplyst oppusset like før eierskiftet i 2004, men ikke totalt rehabilitert- fliser og lagt noe smøremembran. Sluk/rør er originalt i badet. I senere år under nåværende eier er utstyr som kabinett og innredning skiftet samt baderomsplater montert (hvor det tidl. var trepanel).

Vaskekjeller

Vaskekjelleren har flisbrystning m/malt strie over på 2 vegger og betonggulv. Enkelt opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr. 3 ventiler. Sluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Vinkel kjøkkeninnredning med øy/barløsning på hjul fra 2022. Profilerte malte fronter. 2 vitrinedører i underskapet på øy. Laminat benkeplate m/doble porselen kummer. Etgreps blandeblender. Integreert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. Ventilator på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere rørstrekk fra kjeller til kjøkken, ellers eldre/originalt. Ca. 200liters VV-bereder plassert i kjeller. Påvist originale avløpsrør/sluk av støpejern i bad, men stiger til hvelv under bad og fra kjellergulv til kjøkken er utskiftet i nyere plastrør.
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
VARME: Nyere Luftvarmepumpe i stuen.
EL: Sikringsskap med automatsikringer. Opplegg i 1.etg er opplyst utskiftet ifbm. oppussinger, mens det er originalt/eldre i kjeller.
BREDBÅND: Fiber bredbånd.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert over pusset kjellermur (trolig leca) som er fundamentert over støpte såler/betonggulv på grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligens planløsning i 1.etg. er kjent endret.

Garasje

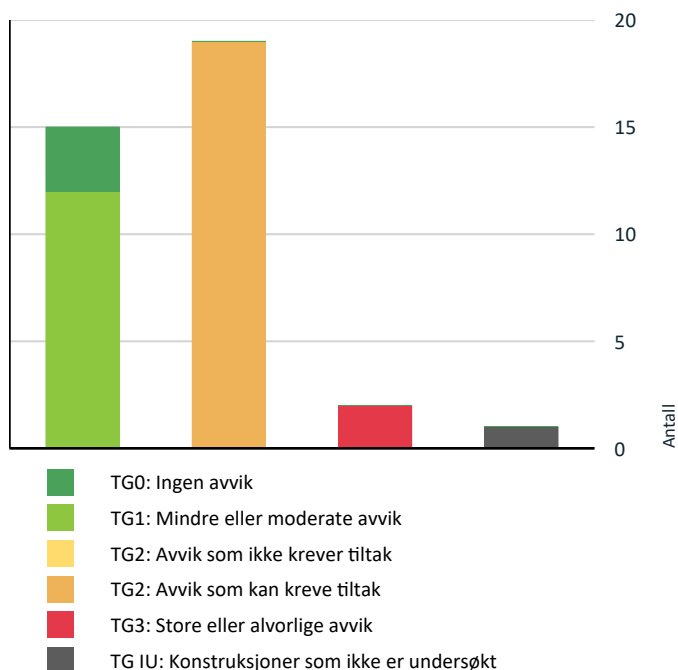
- Det foreligger ikke tegninger

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

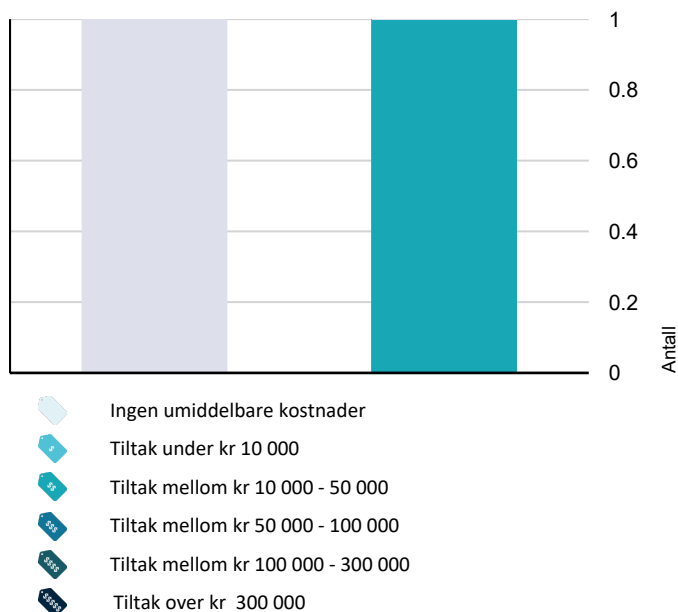
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > 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](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Mye modernisert i hovedplanet med nyere flater, enkelte vinduer, kjøkken og innredninger på bad etter eierskiftet 2021. Det er også malt utv. og nylig bygget ny terrasse. Kjeller er enkel "råkjeller", men nylig utjevnet gulv med flytesparkel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av original betongtakstein (nylig vasket).

Vurdering av avvik:

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

Forvitret i overflate.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Oppmalte metall/zink takrenner fra byggeåret. Heldekkende pipebeslag samt luftehatt i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ene luftehatten har ikke "topphatt". Over halvparten av forventet brukstid oppnådd og er smådeformasjoner i renner.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull (glassull) og opplyst etterisolert inv. m/5cm glava utenom badevegg og lite soverom. Utv. malt 2023.

Tilstandsrapport

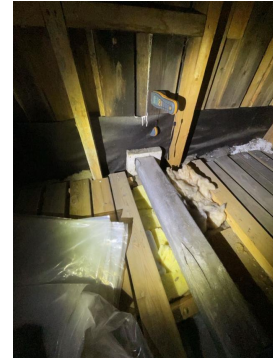
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kun litt lufting på overliggere da panel ikke er utlektet (dette er vanlig for byggår).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Sprekk i luftekanal synes nederst til høyre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget saltak-konstruksjon (del over stue/kjøkken forsterket som W-takstoler siden vegger er fjernet her).

Undertak av rupanel. Loftet er isolert m/glassull pluss sydde matter over. Eternitt luftkanaler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventiler i gavler, men mangelfulle luftespalter v/raft og noe sverte på taktro (tyder på kondens ved visse værforhold). Eternittkanaler (asbestholdig) for luftinger. Den fra vifte i bad har en mindre sprekk og det er litt sverte ved gavlgjennomføringen. Kloakklufting er uisolert. Litt skjolder ved pipe, men ikke målt fuktig befaringsdagen.

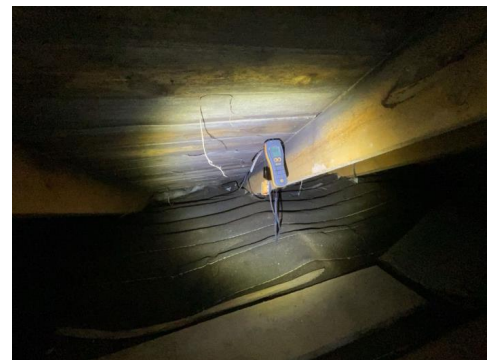
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt/asbest er et uønsket materiale idag og påpekes være spesialavfall da det gir helseskadelig støv f.eks. ved riving. Kloakklufting anbefales isolert, men nokså vanlig uten for byggeår. Sverting av taktro tyder på noe begrenset ventilasjon evt. luftlekkasjer av inneluft opp på loft eller fra ventilasjonskanalen (på gavl). Dette er nokså vanlig for bygningstypen/byggeår, men ved et evt. takbytte vil det være naturlig å utbedre dette (spesielt er ventilasjon viktig å vurdere ved en evt. etterisolering av loft).



Skjolder ved pipeveksling



Ikke luftespalter ved raft-litt svertet taktro

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass av noe ukjent alder (karm er originale), men 2stk 3-lags isolerglass i fastkarm i stue er merket fra 1992. Terrassedøren er original med originalt glass/1965. Originale dobbeltvinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I nedkant hjørnet. Glass av denne alder har risiko for punktering evt. i nær fremtid (spesielt døren fra 1965). Løst kitt på kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens kan skyldes mindre god ventilasjon, men også utettheter/luftlekkasjer i ramme karm (Terrassedøren har ikke pakning i døren og sett mot stuevinduenes karm i samme rom har ikke disse symptom på flass)

Tilstandsrapport



Slitasje i karm eldre isolerglass



Løst kitt kjellervinduer

TG 1 2 nye vinduer i stue/kjøkken

Malte trevinduer med 2-lags glass produsert 2018 og montert ca. 2021.

TG 1 Dører

Malt ytterdør m/3-lags isolerglass fra 1991.
Vel fungerende, men nedre hjørne er noe slitt og beslaget glipper litt.
Ettermontert ekstra tetningslister.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Opprinnelig støpt nord- og vestvendt stueterrasse som nylig er innkledd med impregnert terrassebord og trinn rundt samt rekkverk av liggende spiler og blomsterkasse på kortsiden.

Vurdering av avvik:

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

Blomsterkassen er lav og ene trinnet mot veien er for høyt (54cm) for å ikke ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Blomsterkassen må sikres med 1m. rekkverk, evt. tett "vegetasjon".
Marginalt høyt trinn (over 50cm skal sikres med rekkverk)- en mulighet kan være å heve terrenget noe på denne siden.

TG 2 Utvendige trapper

Galvanisert strekmetalltrapp m/86cm lakkert rekkverk ifbm. entre.

Vurdering av avvik:

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

Heller litt mot veggen.

Konsekvens/tiltak

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Laminatfliser i entre og et soverom. Originalt slipt og beiset "rustikt" tregulv ellers. Kjeller har gulv av betong/flytesparkel
VEGGER: MDF- panel i entre og soverom. Malte gipsplater i stue/kjøkken. Malt mur i kjeller. Listfritt mot tak og vinduer i stue.
HIMLING: MDF- panel i entre og et soverom. Takess i største soverom.
Malte gipsplater m/downlights i stue/kjøkken. Betonghvelv i kjeller.
Nyere flater i normal stand. Mindre bruksmerker er påregnelig, litt synlige sparklinger i gips og kjeller har enkle «grøvre flater» av betong/puss (uinnredet) med noe saltutslag.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke/hvelv over kjeller m/oppforet tregulv og antatt isolering av min.ull (glassull).

Vurdering av avvik:

- 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 høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt stue/kjøkken med inntill ca. 2cm høydeavvik i hele rommet. Noen lokale ujevnheter og litt oppsprekk (rustikt gulv). Kontrollmålt laminatgulv i entre med ca 2,1cm avvik (høyest mot stue og lavest utenfor kjellerdør). Stedvis knirk. Kjellergulvet er grovstøpt med litt helning, men i senere tid slettet m/avretningsmasse.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipes m/peisovn i stue. Også en vedovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anmerking fra feier: Defekt hvelv/katalysor i ovn kjeller (plata i toppen).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp-plata i kjellerovn bør byttes.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater av malt betong og puss mot terreng i kjeller. Trepanel på ene siden av 2 inv. skillevegger (ikke mot terreng). Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

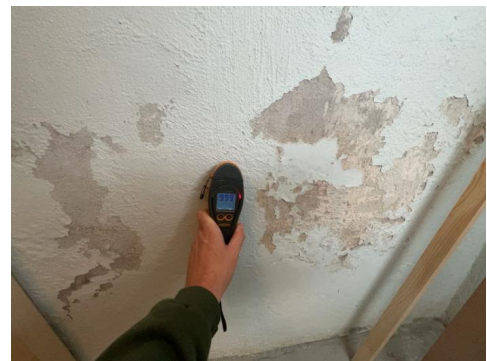
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

Konsekvens/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.

Kjeller egner seg ikke for innredning mtp. fuktvandring, men som grovkjeller av uorganiske materialer vurderes tilstand fungerende. (ved evt. innredning er tiltak nødvendig).



! TG 2 Innvendige trapper

Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av stående spiler og beisede trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

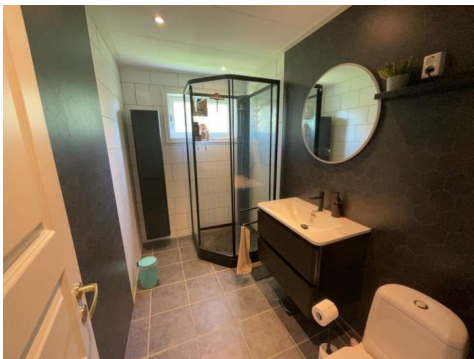
Formpressede nyere speildører til bad og soverom. Fineerdør som senere er malt med speilbelistning til kjeller. Originale malte heltredører i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv m/sokkelflis samt flislagt yttervegg og i overkant av 1m inn i rommet fra ytterveggen. Ellers fibo trespo baderomsplater m/flismønster montert i senere tid (var trepanel tidl.). Takess himling m/innfelte downlights. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Badet er av tidl. eier opplyst oppusset like før eierskiftet i 2004, men ikke totalt rehabilitert- fliser og lagt noe smøremembran (syns under innredning hvor sokkelflis mangler). Sluk/rør er originalt og mtp. gjennomføringer/fuger v/rør under innredning er utførelsen antagelig som egeninnsats (ufaglært). I senere år under nåværende eier er utstyr som kabinett og innredning skiftet samt baderomsplater montert (hvor det tidl. var trepanel).



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg mot yttervegg og overkant 1m inn i rommet, ellers flismønstrede baderomsplater. Takess m/downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sprekk i øvre flis mot tak i hjørne ved dusj. Igjenfugede hull etter tidl. utstyr i dusjhjørne (tidl. vært badekar). Baderomsplater er montert lavt mot gulvet (skal være 6-8cm sokkel iht. monteringsanvisning) og mangler fugen mot bunnlist i våtsonene (1m ut fra dusj og 0,5m ut fra servantinnredning er våtzone), endelisten mot dusj er heller ikke innfuguet/forseglet i endeved/mot flis). Vindu i våtsonen, men skjermet med kabinett. Små pløser i folie i takess over dusj ved downlight og skjøt.

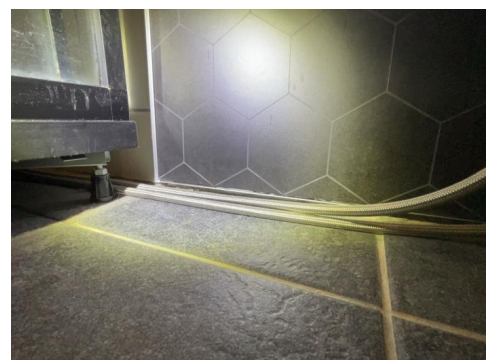
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdert fungerende med skjerming via lukket kabinett (mtp. vindu og løsninger) og badet må benyttes med dette.



Liten sprekk i flis



Ikke innfuguet endeved i våtzone (plater satt lavt mot gulv)

Tilstandsrapport



Utette overganger mellom flis/våtromsplate innenfor våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell flis ved terskel og sluk ca 1cm, men fuge på terskel og litt nedsenk av slukrist danner ca. 1,5cm nivåforskjell. Fallet fremstår i hovedsak å være over +- 1:100 med noe variabler, men slukplassering under innredning tilsier kabinett med internfall må benyttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noe ukjent byggetidspunkt/krav/referanse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med lukket kabinett som har internfall og rørføring til avløp.



Plassering av sluk tilsier kabinett må benyttes

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig en smøremembran lagt på gulv (under benk v/rør hvor sokkelflis/plate mangler og i sluk), ellers usynlig og udokumentert. Originalt støpjernsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

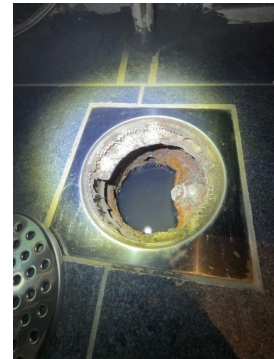
Det er åpning inn til veggplate uten tettesjikt ved rørgjennomføring under servant (utett våtsone er her 0,5m rundt servant og ned til gulv). Det synes i dette åpne området rundt rørgjennomføring en membran m/bånd opp fra gulvet, men ellers ukjente tetteløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er satt et estimat for lokale utbedringer, men for TG1 må hele tettesjikt og sluk skiftes ut som tilsier et nytt bad. Imidlertid er badet vært fungerende med lukket kabinett og rørføring til avløp (badet belastning blir vesentlig begrenset med dette).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke klemringløsninger el.l. på gamle støpjernsluk.



Utett åpen gipsplate under servant (våtsone)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speil. Fin stand, men påpeker det ikke er faste rør til toalett og kabinett, men lengre flexislanger.

Tilstandsrapport



Lengre flexislange til toalett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

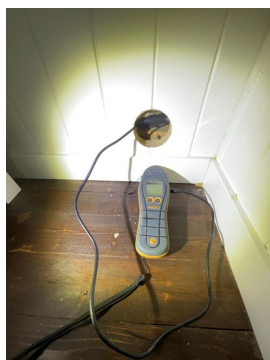
Avtrekk fra bad via vifte samt veggventil (var noe løs) og spalte under dør for til-luft.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjelleren har flisbrystning m/malt strie over på 2 vegger og betonggulv. Enkelt opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr. 3 ventiler. Sluk.

Vurdering av avvik:

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

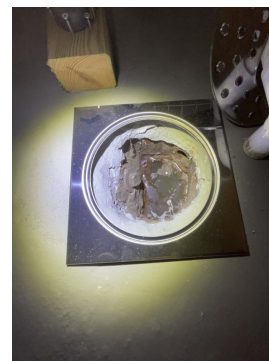
Rommet har ikke membran/tetteløsninger iht dagens krav og grunnforutsetning (tettethet) for et våtrom er derfor manglende. Likevel vanlig med slike «vaskekjellere» for byggeår og betong/murkonstruksjonene tar normalt ikke spesiell skade av den begrensede belastningen det gir. Det er ikke forsert avtrekk. Fliser har en del riss/sprekker i glassur. Godt fall, men slukristen er forhøyet ca. 1cm over gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. Derfor ikke satt noen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk- slukrist lagt over gulvet

Tilstandsrapport



Riss i fliser

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

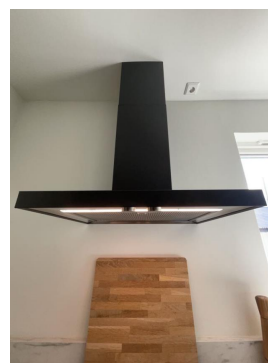
Vinkel kjøkkeninnredning med øy/barløsning på hjul fra 2022. Profilerte malte fronter. 2 vitrinedører i underskapet på øy. Laminat benkeplate m/doble porselen kummer. Etreps blandebatteri. Integreerte stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator på vegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Nyere rørstrekk fra kjeller til kjøkken, ellers eldre/originalt.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rørene som er over 25år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nyere rør



Eldre rør

! TG 2 Avløpsrør

Påvist originale avløpsrør/sluk av støpejern i bad, men stiger til hvelv under bad og fra kjellergulv til kjøkken er utskiftet i nyere plastrør. Bunnledningen er støpjern (plastrøret i til bad er opplyst innskjøttet på original støpjernsrør i kjellergulvet).

Vurdering av avvik:

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

Gjelder originale støpjern/soilrør i bad og bunnledning. Ikke stakeluke på rør til bad, men et oppstikk tenkt for toalett i kjeller kan evt. benyttes.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 1 Varmesentral

Nyere Luftvarmepumpe i stuen.



! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200liters VV-bereder plassert i kjeller - skiftet ved et tilfelle, men av eldre variant (umerket).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft for tilkopling).

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke tilbakevirkende kraft på krav for tilkopling av bereder, men ved en evt. utskiftning bør den etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap med automatsikringer. Opplegg i 1.etg er opplyst utskiftet ifbm. oppussinger, mens det er orginalt/eldre i kjeller.
El-tilsyn utført 10.10.2022 med senere lukkede avvik- Fremvist rapport med lukkede avvik fra Elsikkerhet Norge AS fra 12.01.2023.
Fiber bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæringer for det meste av arbeid i 1.etg.- ikke bad og stort soverom, men samsvarserklæring for kontroll av dette foreligger. Samsvarserklæringer fra boligmappa: 29.08.2021: Søgne Elektriske AS. Diverse renovering i 1.etg. utenom bad og stort soverom. Kobling kjøkken og diverse 1.etg. Nye kurser. Kunde har kjøpt materiell selv.
31.08.2022: Hagen og Lindstad AS. Koblet til baderomsspeil og montert kontakt på bad.
28.02.2023: Rapport etter elsikkerhet. Fjernet kontakter i kjeller som manglet jord. Festet ledninger som var løse. Skiftet ut automat med jordfeilautomat. Montert overspenningsvern.
15.08.2024: Hagen og Lindstad AS. Koblet til eksisterende baderomsvifte. Utjevnet tjømemuffe. Byttet koblingsboks i kjellerstue. Flyttet ledning til lampe i kjellerstue.
17.10.2024: Hagen og Lindstad AS. Sjekket anlegg på Bad og stort soverom. Byttet pn i kanal fra boks til bryter med pr.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det er ukjent om absolutt alle arbeider har samsvarserklæring i en slik bolig da det er nesten umulig å spore opp eksakt hvilke arbeider som er utført etter 1999, men fremvist et antall fra senere år og El-kontroll er utført 2022 med senere utbedringer av avvik. Det vurderes derfor at anlegget er gjennomgått av fagpersoner (men påpeker deler av anlegg bl.a. i kjeller er eldre (det finnes ikke samsvarserklæringer for eldre arbeider før 1999). TG er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og enkel visuell besiktning, men påpeker dette ikke er bygningssakkyndig sitt kompetanseområde.



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler (satt opp i kjeller etter befarings) og 6kg pulverslukker fra 2024.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 2024
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965, men gavlside mot øst er utbedret med fuktsperre ved et tilfelle (mulig 80/90-tall mtp. type fuktsperre- rillet).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er gammel og symptom til fuktvandring som saltutslag i nedkant vegg/gulv. Tettesjikt er original smurt gudrong med unntak av gavl som er noe utbedret med fuktsperre, men denne har glidd noe ned fra topplisten.

Tidl. eier opplyste det var et tilfelle i 2017 m/fortetting av utløp i drenskum som gjorde at det var vann i kjeller, men at dette ble utbedret ved spyling av rør.

Konsekvens/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.

Dagens tilstand vurdert fungerende slik det fremsto befaringsdagen som en gråkjeller, men ikke egnet til innredning.

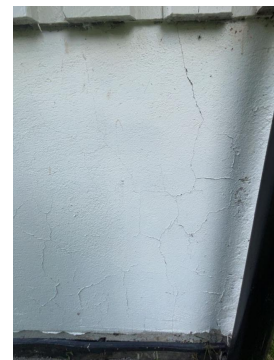


Toppliste/original gudrong og "nyere" plast-fuktsperre som er glidd noe ned.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur ser ut å være leca som er pusset og malt, fundamentert over støpte såler/betonggulv på grunn.

Ikke funnet sprekker/riss av konstruksjonsmessig betydning, men skilleveggen i kjeller har litt riss/sprekk over døren og mot etasjeskillet samt litt riss/krakilering i utv. puss/maling på mur.



TG 0 Terrengforhold

Det er nokså flatt på overside mot vei, men etablert noe fall ifra. Asfalten er imidlertid nokså deformert/sprukken. (men se kommentar om fuktskjolder i garasje- ikke tilstandsvurdert bygning).



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast (skiftet fra kum til offentlig tilkoplingspunkt). Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger (gammel betongkum er opplyst ikke lenger ibruk- offentlig tilknyttet).

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.

Gjelder rør som er over 25år. Det er en del fukt rundt vanninntaket i kjeller (trolig kondensering).

Konsekvens/tiltak

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



Fukt ved vanninntak

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1967

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Naturlig elde, men oppmalt (også tak) i senere tid

Kommentar

Tidl. takstrapport.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på støpt betonggulv m/kantforhøyning. Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel utvendig. Saltak m/oppmalte bølgeblekkplater uten undertak og lakkerte metall takrenner (ikke forkantbeslag). Innvendig er vegger og himling plate- og panelkledd. Innerste rom er opplyst isolert som også har oppforet tregulv m/vinylbelegg. Dobbeltvinduer. Vippeporten er fjernet (men bruksarealet for garasjen på 18m² er medtatt). Labankdører for adkomst. Ytterdør til innerste rom. Det er fast trapp til loft m/gulv for lagring.

Tilbygget carporter i enkelt bindingsverk (lang senteravstand mellom stolper etc.) over betonggulv. Forskjøvet saltak konstruksjon med oppmalte bølgeblekkplater. Innlagt strøm for stikk og lys.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker skjolder i nedkant inv. vegger som også hadde fuktighet befaringsdagen (kan skyldes fallforhold rundt bygningen). Ellers en naturlig eldre tilstand for sitt bruk som uthus/garasje.

Rekvirent opplyser i etterkant av befaring at det er fjernet fuktskadet del av sponplate i nedkant vegg hvor bjelkelaget under det isolerte rommet ikke ser skadet ut, men fuktmerkene hadde trukket langt oppover sponplaten.

Hagestue



Anvendelse

Utestue

Byggeår

1985

Kommentar

Tidl. takstrapport.

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt, men har skjevhet.

Beskrivelse

Frittstående hagestue fundamentert over betonggulv m/kantforhøyning. 2 vegger m/beiset skyggepanel og åpent/profilert rekkverk på 2 sider. Murt peis og pipe av leca splittblokk. Utvendig tømmermannspanel og saltak m/profilerte plastplater over forenklet undertak (armert plast).

Ikke tilstandsvurdert, men påpeker merkbar helning og fronten har noe visuelt synlig skjevhet/sideforskyvning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

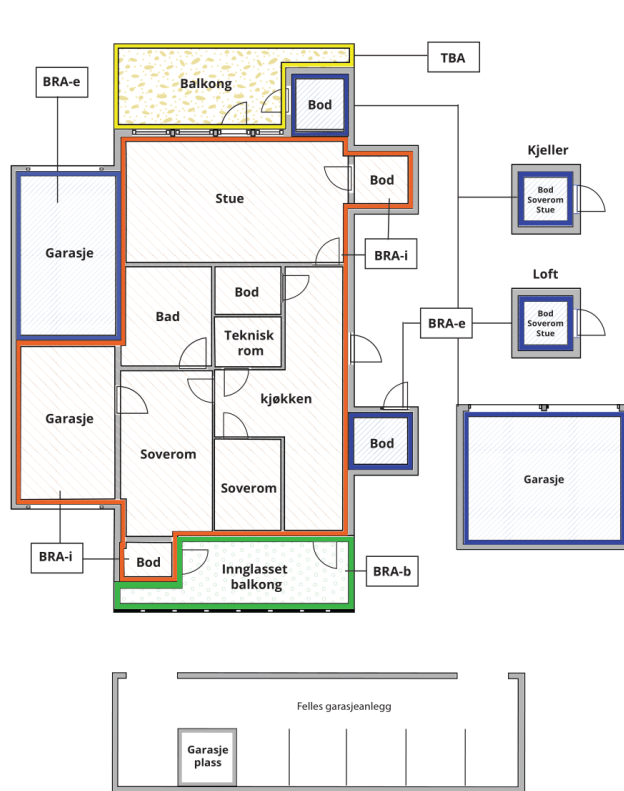
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	18
Kjeller	77			77	
SUM	158				18
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/Kjøkken , Trapperom (kjeller)		
Kjeller	Lagerrom 1, Lagerrom 2, Bod , Vaskekjeller		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning i 1.etg. er kjent endret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	27
SUM		38			27
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod , Isolert rom (benyttet som anneks)	

Kommentar

Carporter er medtatt som TBA (åpent areal), mens garasjen på 18m2 er medregnet i BRA selv om porten er fjernet idag.

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:

Hagestue

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Åpen "grillhytte"	

Kommentar

2 åpne vegger- kun TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	78	80
Garasje	0	38
Hagestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Amalie Idland Barseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	185		0	983 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrvegen 5

Hjemmelshaver

Barseth Amalie Idland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et mindre boligstrøk uten gjennomgangstrafikk med ca. 10 boligeiendommer på Rasta industriområde, ca. 3km syd for Kongsvinger sentrum syd. Det er 1,5 km til barnehage, skole og dagligvarehandel.

Fra Kongsvinger til Oslo er det ca 10 mil og ca 30 km til grensen mot Sverige.

Adkomstvei

Privat gruset fellesvei. Kostnader for veivedlikehold opplyst fordelt med naboeiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke reguleringsplan, men omkringliggende industriområde.

Om tomten

Flatt/noe svakt skrånende eiet tomt i underkant av 1da. Innkjøring/gårdsplass med eldre asfalt (en del deformasjon/sprekker). Hage med gress og en del beplantning, prydbusker og hekk. Noe betongheller på langsiden og ved terrassetrapp samt en terrengtrapp i skråningen ved hagestuen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	05.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	17.11.2020		Gjennomgått		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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1688>

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