

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Finnskogvegen 310, 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 37, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 21034-1269

Referansenummer: YV1110

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en valmet takkonstruksjon med taktekking av rød betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malte trevinduer med enkle glass og varerammer.

Det er malte tredører med glassfelt som hovedytterdør og fra bad, og malte tredører til overbygget balkong og utvendig kjellernedgang. Boligen har en vestvendt overbygget treterrasse med tett rekkverk med stående bordkledning. Det er en støpt trapp til hovedytterdør forblendet med skiferheller og en enkel støpt trapp til overbygget treterrasse.

Boligen har en tilbygget utvendig kjellernedgang med betongtrapp, betonggulv og oppmurte sider.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg og furugulv, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue og kjøkken, og en elementpipe i tilbygg.

Det er en enkel kjeller under deler av boligen med grovstøpt betonggulv og vegger av betong. Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ligger to trinn lavere enn opprinnelig bolig med vinylbelegg på gulv med mer enn 1:50 fall rundt støpejernsluk, vegger av veggvinyl og en type beleggfliser i himling. Det har toalett, servant, røropplegg for dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning på to vegger med malte slette fronter, respatex benkeplate og rustfri servanbenk med nedfelte kummer. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved veggventil og ventil til pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og avløpsrør av støpejern.

Det er naturlig ventilasjon i første etasje med veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en vannpumpe og en trykktank plassert i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert i spiskammers ved kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har betonggrunnmur og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en skrånende, kupert tomt.

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast og privat avløp med enkel synkekum av betong med avløpsledning av støpejern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

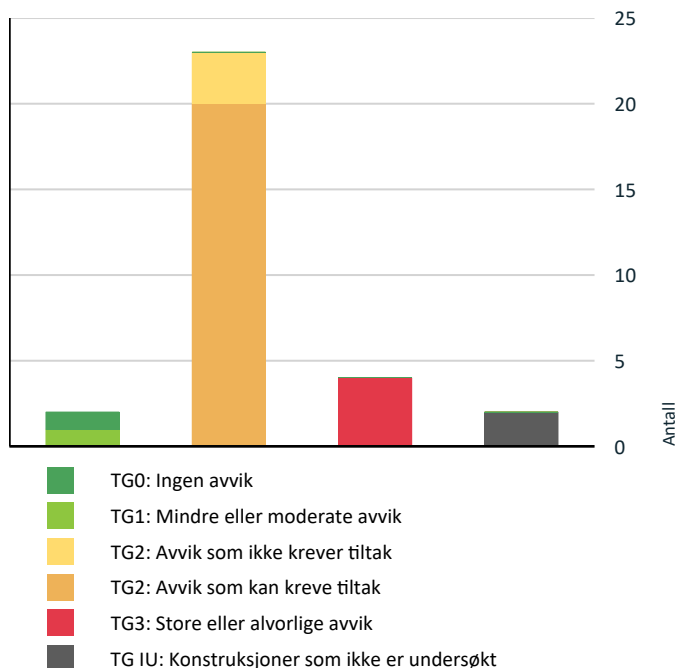
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

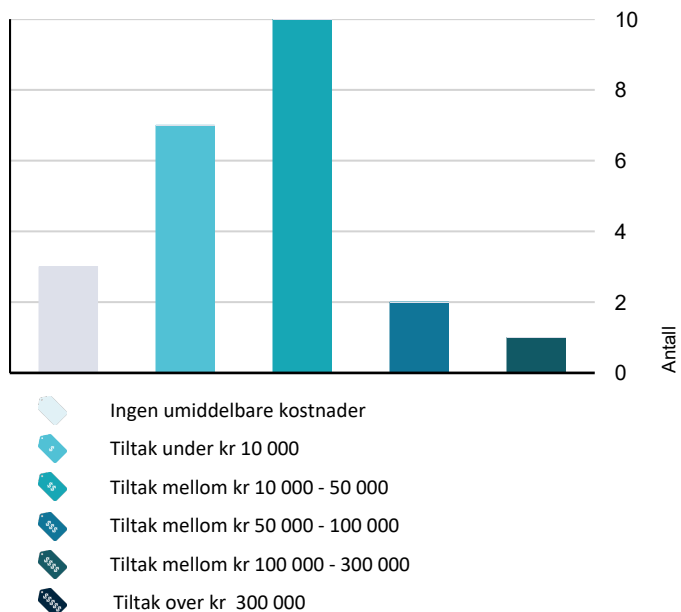
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen har vært utleid de senere år, og selger har aldri bodd på eiendommen.

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

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1946

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkning av rød betongtakstein og taket er besiktiget fra takfot i stige. Tilbygget kjellernedgang har taktekkning av pappshingel.

Årstall: 2004

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mosedannelse på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mosedannelse må fjernes ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mosedannelse på taktekkning.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt piper og stigetrinn til en pipe for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstillere dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes. Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng. Det er en anbefaling om at takvann ledes minimum to meter vekk fra boliger med kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangelfull bortledning av takvann.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er opplyst at bordkledning ble vedlikeholdt i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning er stedvis oppsprukket og værslitt med sverting.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Dette kan gjøres med å montere musebørster bak bordkledning.

Bordkledning må vedlikeholdes og enkelte sprukne kledningbord må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oppsprukket, værslitt bordkledning med sverting.



Omrømming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har en valmet takkonstruksjon sannsynligvis av stedsbygde takstoler.

Tilbygget bad har saltak sannsynligvis av stedsbygde takstoler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for loft.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malte trevinduer med enkle glass og varerammer. Enkelte isolerglass er fra 1977 og 1986.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er av en alder der punktering av isolerglass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på værslitt vindu med sprekker i karm.

Dører

Boligen har malte tredører med glassfelt som hovedytterdør og fra bad, og malte tredører til overbygget balkong og utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet dør må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet dør til bad.



Innvendig skade på råteskadet dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt overbygget treterrasse med adkomst fra stue. Terrassen har tett rekkverk med cirka 79 cm høyde kledd med stående bordkledning. Terrassen er punkfundamentert på betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Det er stor avstand mellom gulvbjelker så terrassegulvet er mykt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør legges inn flere gulvbjelker for å avstive gulvet, og dette kan gjøres fra undersiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en støpt trapp til hovedytterdør forblendet med skiferheller med rekkverk på en side. Rekkverkshøyde er cirka 75 cm. Det er en enkel støpt trapp til overbygget treterrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skiferhelle er løs ved hovedytterdør.

Støpt trapp til treterrassen mangler rekkverk, og avviket medfører automatisk TG3 der høyde over terreng er mer enn 0,5 m.

Støpt trapp har skader og sprekkdannelse i trinn.

Konsekvens/tiltak

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

Skiferhelle må limes foran hovedytterdør.

Rekkverk må monteres for å fjerne avviket.

Skader i trinn må utbedres, enten ved påstøp eller ved innkledning/forblending.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i trinn i støpt trapp.



Trapp til treterrassen mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligen har en tilbygget utvendig kjellernedgang med betongtrapp, betonggulv og oppmurte sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skader i trinn og sprekkdannelser i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres med påstøp for å fjerne avviket, men dette kan styres av egne ønsker.



Skader i trinn.



Skader i gulv.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg og furugulv, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Omrømming rundt vindu er fuktskadet.

Det er sverting på vegg.

Overflater er umoderne med slitasje

Folie har løsnet fra himlingsplate.

Det er løse skjøter i gulvbelegg.

Teglforblanding løsner fra brannmur ved pipe.

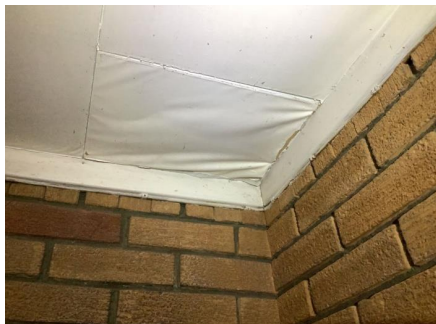
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater er modne for vedlikehold, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Folie har løsnet fra himlingsplate.



Løst teglforblending.



Fuktskadet omramming rundt vindu.



Løse skjøter i gulvbelegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Avviket måles på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue og kjøkken, og sotluke plassert i kjeller. Det er en elementpipe i tilbygg med sotluke plassert i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluke i kjeller har rustskader, og denne lar seg ikke stenge.

Det er utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran ildsted i stue da det er en anbefaling om at denne skal dekke minimum 30 cm forbi ilegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekker og riss bør utbedres ved vedlikehold.
Sotluke bør skiftes ut i kjeller.
Ildfast plate må utvides.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustskadet sotluke i kjeller.



Riss i pipe.



Riss i pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en enkel kjeller under deler av boligen med grovstøpt betonggulv og vegger av betong.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag.

Det er mangelfull ventilering i kjelleren og dette har ført til at det måles skadelig fuktinnhold i gulvbjelker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftfuktigheten må senkes, enten ved å montere luftavfukter eller ved å forbedre ventilasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det måles skadelig fuktinnhold i gulvbjelke.



Saltutslag på grunnmur.

TG 1U Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av boligen. Det er observert enkelte lufteventiler i ringmur. Det ble sett inn i krypkjeller fra en lufteventil, og det ble ikke påvist unormale forhold herfra.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det har tidligere vært en luke i kjøkkengulv. Denne ble forsøkt åpnet uten hell, og denne bør gjenåpnes.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm, og dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på dør med slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Boligen har et tilbygg fra 1962 som under tvil medtas som bad ettersom det har opplegg for dusjkabinett og sluk i gulvet.

Tilstandsrapport

Badet ligger to trinn lavere enn opprinnelig bolig med vinylbelegg på gulv med mer enn 1:50 fall rundt støpejernsluk, vegger av veggvinyl og en type beleggliser i himling. Det har toalett, servant, røropplegg for dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og veggventil.

Årstall: 1962

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er flere skjøter i vinylbelegget som er ikke er tette.

Det er ikke tett tilslutning rundt støpejernsluk.

Vinylbelegg på gulv er stedvis lagt utenpå veggvinyl.

Veggvinyl er skadet og utett ved opplegg for dusj.

Vann er frakoblet uten at vannrør er plugget.

Det er lekkasje i- og fra toalettet.

Forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner, og tettesjikt er ikke tett.

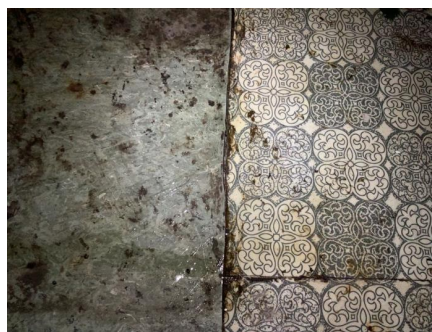
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



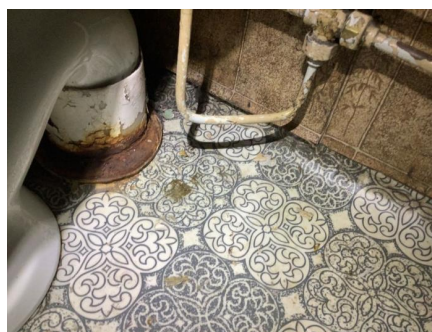
Utett tilslutning rundt sluk.



Utette skjøter i vinylbelegg.



Skadet veggvinyl.



Lekkasje fra vannrør til toalettet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist tegn til fuktskader i vegg mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må rives da badet skal renoveres for å få kontroll over et eventuelt skadeomfang i vegger.

Tilstandsrapport



Tegn til fuktskader i vegg mot stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TEG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning på to vegger med malte slette fronter, respatex benkeplate og rustfri servanbenk med nedfelte kummer. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet er umoderne og det har slitasje.
Deler av kantlist er skadet og løsnet fra benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skadet og løsnet kantlist fra benkeplate.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TEG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved veggventil og ventil til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør av kobberør.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Vannet var ikke tilkoblet på befaringsdagen ettersom det er fjernet utstyr som ikke er plugget, og det er helt frostvæste i toalettet for å unngå frost.

Vurdering av avvik:

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

Det er frakoblet utstyr og rør er ikke plugget, så det er "lekkasje" på badet hvis vannet tilkobles.

Det er lekkasje i rør til toalett, og avviket medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten.

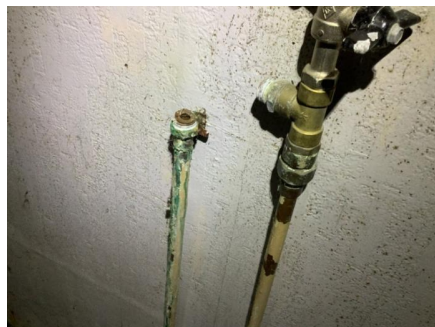
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje fra rør til toalett.



Fjernet utstyr er ikke plugget og det fører til "lekkasje" da vannet settes på igjen.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Stakeluke er plassert i tilbygg og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Boligen var ikke tilkoblet vann på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer ville ikke blitt oppdaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i første etasje med veggventiler og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har en vannpumpe og en trykktank plassert i kjeller.

Trykktanken er fra 2018.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Aldersavviket gjelder vannpumpe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selger opplyser at vannpumpe bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringskap med automatsikringer plassert i spiskammers ved kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja **Det er påvist skadet stikkontakt og det elektriske anlegget er av eldre dato. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og utskifting av skadet stikkontakt.**

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da boligen har krypkjeller og en kjeller som består av åpne murkonstruksjoner som bare benyttes til teknisk utstyr vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skråriss.



Horisontalriss.

Terrengforhold

Eiendommen har en skrånende, kupert tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bolig.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast fra cirka 1970 og privat avløp med enkel synkekum av betong med avløpsledning av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

! TG 2 Septiktank

Boligen har en enkel oppmurt synkekum av betong.
Det er opplyst at kum ble tømt høsten 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Septikkummen er av eldre dato og den har liten kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold, og det er fuktskader med sopp utvikling i takkonstruksjonen

Beskrivelse

Enkel garasje med grusdekke, med vegger av bindingsverk punktfundamentert på naturstein på terreng utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av åser lagt på yttervegger med takteking av bølgeblekk. Bygget har en dobbel labankdør. Bygget er oppført nært terreng og dette medfører økt risiko for råteskader.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med spredte råteskader og vegg på vedskåle holder på å rase ut.

Beskrivelse

Uthus delvis punktfundamentert på terreng med tregulv, delvis oppført på støpt ringmur, og delvis oppført med jorddekke. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av sperretak teknet med bølgeblekk. Bygget er inndelt i to bodrom, der det ene er innredet med paneloverflater og lakkert furugulv, og enkel vedskåle. Bygget er oppført nært terreng og dette medfører økt risiko for råteskader.

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

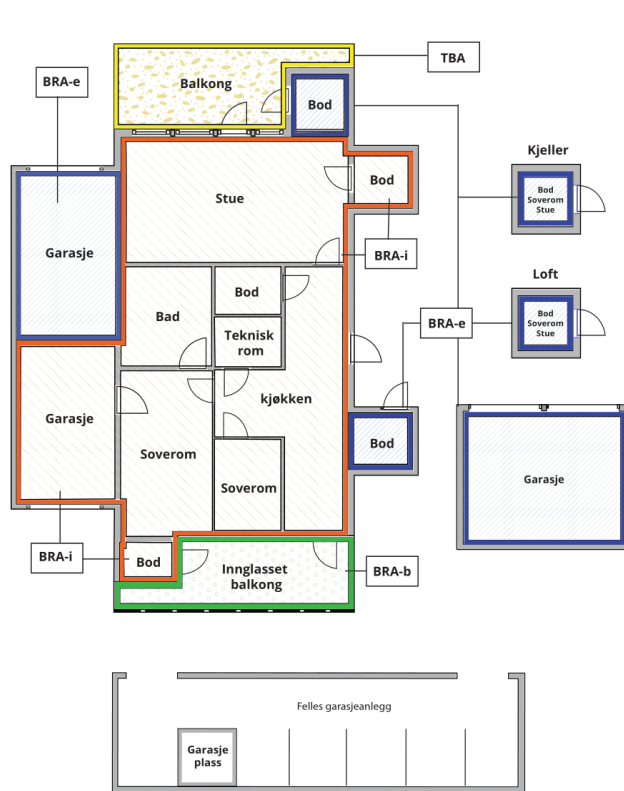
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	5
Kjeller		26		26	
SUM	75	26			5
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Bod , Kjøkken , Soverom , Stue , Bad		
Kjeller		Bod , Bod 2, Kjellernedgang	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, det er fremvist faktura fra rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			

SUM BRA	15
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Vedskåle	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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	72	29
Garasje	0	15
Uthus	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	37	64		0	2467 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finnskogvegen 310

Hjemmelshaver

Øveråsen Kari Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet i utkanten av et etablert boligområde cirka 4 km øst for Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 250 m privat vei frem til boligen. Veivedlikeholdet deles med nabo som ligger lengre inn samme vei.

Tilknytning vann

Privat vann

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet med plen, diverse trær, bærbusker og prydbusker. Det er en gruset adkomstvei på tomten, og en biloppstillingsplass. Deler av tomten er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Målerapport, radon	22.07.2003		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV1110>

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