

Tilstandsrapport

📍 Siggerudsvegen 152, 2270 FLISA

📖 ÅSNES kommune

gnr. 127, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 254 m²



Befaringsdato: 05.07.2023

Rapportdato: 05.07.2023

Oppdragsnr.: 20580-1409

Referansenummer: DT1300

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
05.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag, firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap.

Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, skjønssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 0

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall av noe ulik alder. Overgangsbeslag på piper.

Vegger av bindingsverk. Isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt.

Ukjent type oppbygging av takkonstruksjonen. Skjermtak over entreer. Ventil i gavler. Vinduer av tre med isolerglass i 1. etasje. Ukjent alder på vinduer i opprinnelig del, vinduer fra 1986 i tilbygget del. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.

Entredør i opprinnelig del av tre med isolerglass fra 1998. Tett entredør av tre på tilbygget del. Verandadør av tre med isolerglass fra 2004. Tett kjellerdør av tre.

Veranda er punktfundamentert på punkter av betong og bygget i trekonstruksjoner. Terrasse ved entre til tilbygg.

Trapp av betong til entre med rekkverk av metall. lav høyde rekkverk. store åpninger rekkverk. slitasje på overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger.

Pipe i opprinnelig del av tegl og i tilbygget del av elementer av lettklinker. Sotluker i kjeller og i 1. etasje. Peis med innsats i opprinnelig del med steinplate på gulv og brannmur av tegl. Eldre vedovn med metallplate på gulv i tilbygget del.

Overflater i kjeller med betonggulv, murvegger og betonghimling. Noen delevegger av tre. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp av tre med rekkverk mot rommet. Dører er hovedsakelig med slette fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygget del

Gulvbelegg på gulv med gulvlister. Det er malte flater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett og servantinnredning. Naturlig ventilering med vindusventil. Opplegg til vaskemaskin.

Bad i opprinnelig del

Malt betonggulv og gulvbelegg på gulv, malte flater på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Naturlig ventilering fra rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken i tilbygget del

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er ulike typer fronter og benkeplate. Det er ikke ventilator på kjøkken.

Kjøkken i opprinnelig del

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etasje

Gulvbelegg, malte flater på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Toalettrom i kjeller

Malt betonggulv, plater på vegger og malt betonghimling. Innredet med toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak og stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør av kobber/metall. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Avløpsdeler fra biltema. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Trykktank av eldre dato og utslagsvask uten avløpsrør og vannkraner på vegg. Sluk i gulv av jern.

Eldre varmtvannsbereder i opprinnelig del med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

Varmtvannsbereder på kjøkken i tilbygget del av eldre dato. Kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

To stk. Toshiba luft til luft varmepumper.

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i opprinnelig del med automatisk hovedbryter og automatsikringer. Sikringsskap i tilbygget del med automatsikringer og to jordfeilsautomater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering. Fuktsperre på grunnmur på tilbygget del.
Fundamentering med støpt plate på mark og stripefundament av betong. Grunnmur av blokker av lettklinker.
Stedvis lokale fall på terreng mot bygget.
Stikkledninger av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent, mulig fra byggeår.
Eksakt alder og løsning for kloakksystem er ikke kjent.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	71	0	71
1. etasje	183	183	0
Sum	254	183	71

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

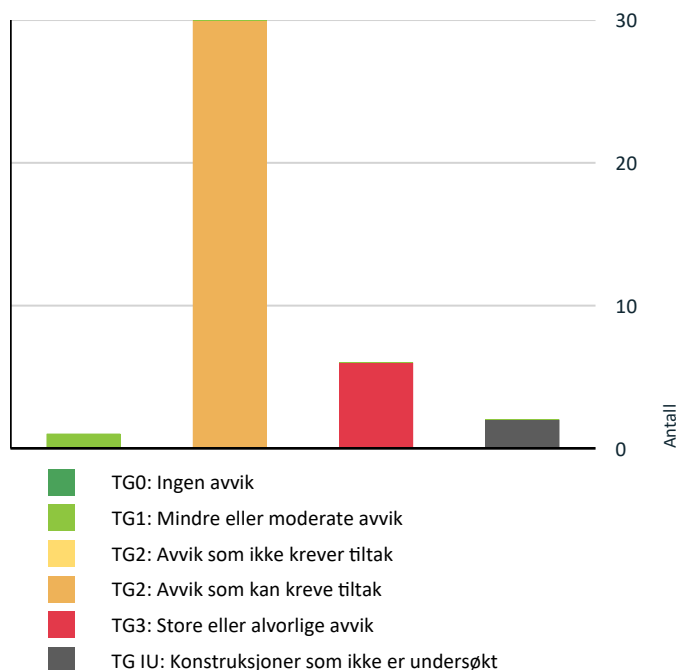
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

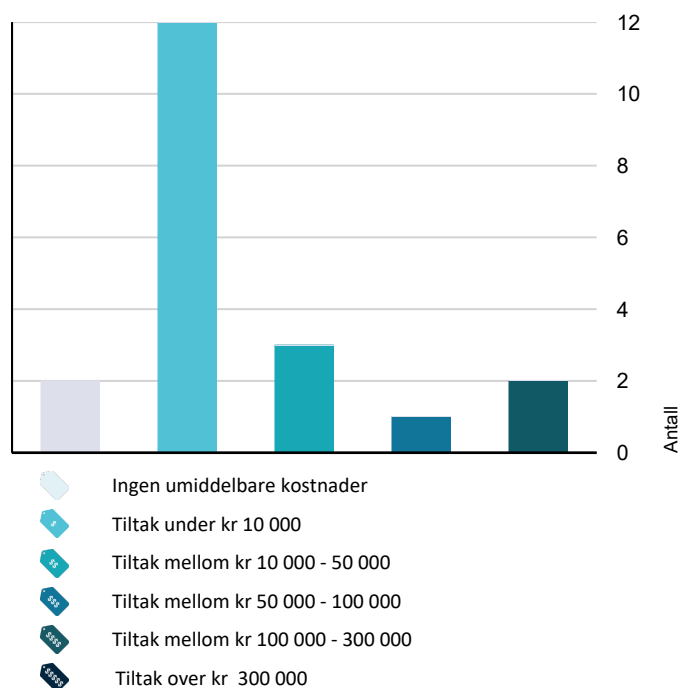
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Generell > Bad i tilbygget del

[Gå til side](#)

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

Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er ikke sluk i gulv og ikke membran på vegger.

Det er ikke fall på gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag.



Våtrom > Generell > Bad i opprinnelig del

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innredninger har passert forventet brukstid.
Gulvbelegg dekker ikke hele gulv og er skjørt ut rundt toalett.
Rommet er ikke et tett våtrom.
Gulvbelegg løsner.
Sluk av jern uten tett tilslutning til gulvbelegg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har passert forventet brukstid.
Avskaling på gulv og vegg
Fuktskader på veggplater.
Det er pigget opp noe gulv rundt avløpsrør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i opprinnelig del med automatisk hovedbryter og automatsikringer. Sikringsskap i tilbygget del med automatsikringer og to jordfeilsautomater.

Flere utette gjennomføringer i sikringsskap i opprinnelig del. (TG3)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad i tilbygget del

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Stedvis ujevnheter på takoverflaten, disse punktene bør kontrolleres for tetthet fra tak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avskaling på isbordbeslag.
Avskaling av maling på takrenner og nedløp.
Mangelfullt beslag over veranda.
Utett skjøt på takrenne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis oppsprekking i og avskaling av maling, det kan være punkter med råte på steder som ikke er tilgjengelig for kontroll.
Stedvis svertesopp på overflater.
Det er noen kledningsbord med råte.
Stedvis sprekker i kledningsbord.
Glipper mellom kledningsbord noen steder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loft er ikke inspisert grunnet mangel på adkomst med stige.
Skjermtak over entre henger i stropp.
Generelt slitasje på vindskier, råte i vindski ved veranda.
Stedvis misfarging og slitasje i takutstikk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.
Det er generelt slitasje på vinduer i 1. etasje, både innvendig og utvendig.
Kraftig slitasje på kjellervinduer. Skadet på ett glass.
Skjevheter på vannbrett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Entredør opprinnelig del: Dør har passert halvparten av forventet brukstid. Dørblad tetter ikke helt mot karm, pakning er noe løs.
Entredør tilbygget del: Dør har passert halvparten av forventet brukstid. Dørblad tetter ikke helt mot karm.
Kjellerdør: Dør har slitasje og tetter ikke helt mellom karm og dørblad.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Veranda: Skjevheter på fundamentering. Slitasje på overflater. Det er ikke helhetlig rekkverk på trapp.
Terrasse: Det kan være skjulte skader på denne type konstruksjoner. Falming og slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis mye slitasje på overflater. Eksempler på overflater er:

Stedvis riper og slitasje i parkett.

Tapet løsner fra underlag flere steder.

Synlige skjøter i himlinger og slitasje på overflater.

Riss i tapet enkelte steder.

Tapet folder seg i hjørner.

Glippe i skjøt på gulvbelegg i gang.

Gulvbelegg på kjøkken løsner fra underlag.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjeller er egnet for enkel lagring.

Det er tegn til fuktpåkjenninger på overflater i form av saltutslag på vegger, avskaling av maling på gulv.

Stedvis stort omfang av saltutslag på vegger.

Dusjrom bak stengt dør er ikke i bruk.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere dørrblad i kjeller tar kraftig i karmen.
Slitasje på overflater på flere dører.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad i opprinnelig del

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken i opprinnelig del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Svelling på benkeplate ved vask, ellers ok.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken i opprinnelig del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken i tilbygget del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har noe falming og slitasje.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken i tilbygget del

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Kraftig korrosjon på skjøter og fare for drypplekkasje flere steder.

Det står ikke på vanntrykk under befarig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er ikke opplyst om feil.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis avskaling på grunnmurer.
Stedvis mindre sprekker.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

0

Standard

Normal boligstandard av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og behov for flere oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking med takplater av metall. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis ujevnheter på takoverflaten, disse punktene bør kontrolleres for tetthet fra tak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall av noe ulik alder. Overgangsbeslag på piper.



Mangelfullt beslag over veranda.



Utett skjøt på takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avskaling på isbordbeslag.

Avskaling av maling på takrenner og nedløp.

Mangelfullt beslag over veranda.

Utett skjøt på takrenne.

Komplettere beslag over veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegger av bindingsverk. Isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt.



Eksempel på råte.



Eksempel på glippe mellom kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis oppsprekking i og avskaling av maling, det kan være punkter med råte på steder som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Stedvis svertesopp på overflater.

Det er noen kledningsbord med råte.

Stedvis sprekker i kledningsbord.

Glipper mellom kledningsbord noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av skadede kledningsbord og rengjøring og behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Ukjent type oppbygging av takkonstruksjonen. Skjermtak over entreer. Ventil i gavler.



Skjermtak som holdes oppe av stropp.



Råte i vindski.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke innsisert grunnet mangel på adkomst med stige.

Skjermtak over entre henger i stropp.

Generelt slitasje på vindskier, råte i vindski ved veranda.

Stedvis misfarging og slitasje i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre innfesting av skjermtak.

Vedlikehold av overflater.

Utskifting av råteskadet vindski.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer av tre med isolerglass i 1. etasje. Ukjent alder på vinduer i opprinnelig del, vinduer fra 1986 i tilbygget del. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.



Eksempel på slitasje på vindu i 1. etasje.



Eksempel på innvendig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

Det er generelt slitasje på vinduer i 1. etasje, både innvendig og utvendig.

Kraftig slitasje på kjellervinduer. Skadet på ett glass.

Skjevheter på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Utskifting av skadet glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Entredør i opprinnelig del av tre med isolerglass fra 1998. Tett entredør av tre på tilbygget del. Verandadør av tre med isolerglass fra 2004. Tett kjellerdør av tre.



Slitasje på kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør opprinnelig del: Dør har passert halvparten av forventet brukstid. Dørblad tetter ikke helt mot karm, pakning er noe løs.

Entredør tilbygget del: Dør har passert halvparten av forventet brukstid. Dørblad tetter ikke helt mot karm.

Kjellerdør: Dør har slitasje og tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør opprinnelig del: Justering/tilpasning.

Entredør tilbygget del: Justering/tilpasning.

Kjellerdør: Vedlikehold av overflater. Justering/tilpasning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda er punktfundamentert på punkter av betong og bygget i trekonstruksjoner. Terrasse ved entre til tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda: Skjevheter på fundamentering. Slitasje på overflater. Det er ikke helhetlig rekkverk på trapp.

Terrasse: Det kan være skjulte skader på denne type konstruksjoner.

Falming og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater,

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av betong til entre med rekkverk av metall. lav høyde rekkverk. store åpninger rekkverk. slitasje på overflater.



Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

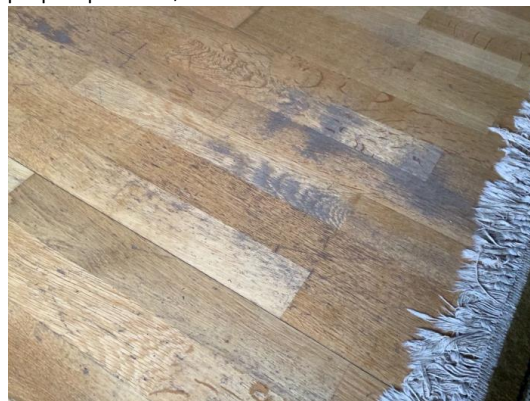
Overflater

TG 2

Innvendige overflater med parkett, gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger.



Eksempel på tapet som løsner.



Eksempel på slitasje på parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mye slitasje på overflater. Eksempler på overflater er: Stedvis riper og slitasje i parkett.

Tapet løsner fra underlag flere steder.

Synlige skjøter i himlinger og slitasje på overflater.

Riss i tapet enkelte steder.

Tapet folder seg i hjørner.

Glippe i skjøt på gulvbelegg i gang.

Gulvbelegg på kjøkken løsner fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mye av overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller er av betong og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

! TG 2

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

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipe i opprinnelig del av tegl og i tilbygget del av elementer av lettklinker. Sotluker i kjeller og i 1. etasje. Peis med innsats i opprinnelig del med steinplate på gulv og brannmur av tegl. Eldre vedovn med metallplate på gulv i tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

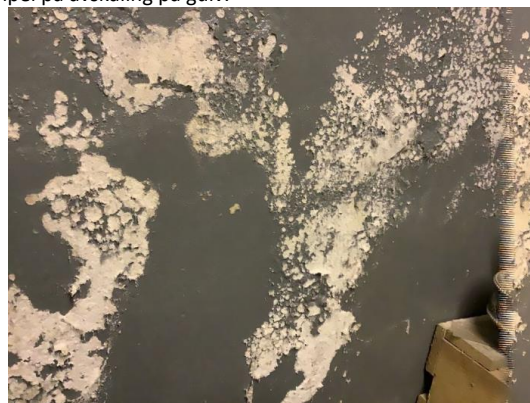
Rom Under Terreng

! TG 2

Overflater i kjeller med betonggulv, murvegger og betonghimling. Noen delevegger av tre.



Eksempel på avskaling på gulv.



Eksempel på saltutslag på vegg.



Eksempel på avskaling på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller er egnet for enkel lagring.

Det er tegn til fuktpåkjenninger på overflater i form av saltutslag på vegger, avskaling av maling på gulv. Stedvis stort omfang av saltutslag på vegger.

Dusjrom bak stengt dør er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

! TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

! TG 2

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- 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.

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Innvendige dører

! TG 2

Dører er hovedsakelig med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dørblad i kjeller tar kraftig i karmen.
Slitasje på overflater på flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD I TILBYGGET DEL

Generell

! TG 3

Gulvbelegg på gulv med gulvlister. Det er malte flater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett og servantinnredning. Naturlig ventilering med vindusventil. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er ikke sluk i gulv og ikke membran på vegger.

Det er ikke fall på gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Rommet er ikke bygget som våtrom og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD I OPPRINNELIG DEL

Generell

! TG 3

Malt betonggulv og gulvbelegg på gulv, malte flater på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Naturlig ventilering fra rommet.



Vurdering av avvik:

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

Innredninger har passert forventet brukstid.

Gulvbelegg dekker ikke hele gulv og er skjørt ut rundt toalett.

Rommet er ikke et tett våtrom.

Gulvbelegg løsner.

Sluk av jern uten tett tilslutning til gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for.

Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og rommet er ikke et tett våtrom, det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN I OPPRINNELIG DEL

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.



Svelling på benkeplate ved vask, ellers ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svelling på benkeplate ved vask, ellers ok.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN I TILBYGGET DEL

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er ulike typer fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe falming og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er ikke ventilator på kjøkken.



Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Malt betonggulv, plater på vegger og malt betonghimling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Avskaling på gulv og vegg

Fuktskader på veggplater.

Det er pigget opp noe gulv rundt avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulvbelegg, malte flater på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Slitasje på overflater.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vanninntak og stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør av kobber/metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Kraftig korrosjon på skjøter og fare for drypplekkasje flere steder.

Det står ikke på vanntrykk under befarings.

Konsekvens/tiltak

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

Rørleggerarbeider bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Avløpsdeler fra biltema.



Forblandet avløp på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kontroll av anlegget.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Trykktank av eldre dato og utslagsvask uten avløpsrør og vannkraner på vegg. Sluk i gulv av jern.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank - 2

TG 2

Varmtvannsbereder på kjøkken i tilbygget del av eldre dato. Kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Eldre varmtvannsbereder i opprinnelig del med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

TG 2

To stk. Toshiba luft til luft varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er ikke opplyst om feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i opprinnelig del med automatisk hovedbryter og automatsikringer. Sikringsskap i tilbygget del med automatsikringer og to jordfeilsautomater.

Flere utette gjennomføringer i sikringsskap i opprinnelig del. (TG3)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. 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
Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Dersom det ønskes en helhetlig

Tilstandsrapport

vurdering av det elektriske anlegget anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Ukjent løsning for drenering. Fuktsperre på grunnmur på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentering med støpt plate på mark og stripefundament av betong. Grunnmur av blokker av lettklinker.



Eksempel på avskaling.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis avskaling på grunnmurer.

Stedvis mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 3

Stedvis lokale fall på terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Stikkledninger av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent, mulig fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

! TG 2

Eksakt alder og løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	71	0	71		Toalettrom , Trapperom , Gang , 5 x kjellerrom
1. etasje	183	183	0	Bad i opprinnelig del, Bad i tilbygget del, Toalettrom , Kjøkken i opprinnelig del, Kjøkken i tilbygget del, Entré 1, Entré 2, Gang 1, Gang 2, Stue 1, Stue 2, Soverom 1, Soverom 2, Kontor	
Sum	254	183	71		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2023	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	127	5		0	108403 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Siggerudsvegen 152

Hjemmelshaver

Steen Knut Alfred, Steen Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsnes-Åsa. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer, skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 9 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat grusvei over annen eiendom. Ukjent om det foreligger veirett.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Det henvises til landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT1300>

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