

Tilstandsrapport



Enebolig



Høgbergvegen 27, 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER kommune



gnr. 43, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1111

Referansenummer: DV1818

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein av eldre dato, antas fra 1960-tallet. Ukjent undertak. Takplater av metall over veranda. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått over tak.

Vegger av reisverk/bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolering, men ut fra byggeår antas det isolering med flis, dette må ikke forstås som en sikker opplysning. Fasader er kledd med stående trekledning avsluttet ned på vannbrett ved grunnmur. Fasadekledningen er av ulik alder. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking så er vinduer i det vesentlige fra 1979. Entredør av tre med isolerglass fra 2010. Ytterdør av tre til veranda. Utvendig dør til veranda av tre med enkelt glass.

Takoverbygget veranda mot vest. Fundamentert på grunnmur. Knevegger av tre kledd med tømmermannspanel. Søyler som bæring for takkonstruksjon av tre. Dør av tre med enkelt glass og vinduer i felt over knevegger på kortvegger.

Nyere veranda mot sør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong. Bygget i trekonstruksjoner. Impregneret gulv og rekkverk i malt utførelse. Takoverbygget trapp ved entre. Trapp av betong kledd med heller og rekkverk på en side. Takoverbygg av tre, tekking med shingel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg, beiset/malt tregulv og laminat på gulv, malt trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel og malt trepanel i himlinger. Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Bjelkelag i 1. etasje er opplyst isolert med mineralull. Ukjent med isolering av bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Brannmur er slett malt og delvis kledd med skifer. Overflater i kjeller av betonggulv, vegger av mur og isolasjon med klemlekter i himling. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under det meste av boligen.. Innvendig trapp av tre i malt og lakkert utførelse. Dører hovedsakelig av heltre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet er istandsatt når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Trepanel på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Membran på gulv i form av gulvbelegg. Sluk av plast som er tilsluttet gulvbelegg med klemring. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg. Naturlig ventilering.

Bad

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv og fall på gulv på ca. 1:50 i dusjonen. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør er ca. 40 mm. Krav i TEK 10 er ikke tilfredsstilt, men løsningen tilfredsstiller kravene i dagens gjeldende teknisk forskrift TEK 17. Sluk av plast i dusj og sentrert under badekar med avløpsrør. Membran på gulv i form av gulvbelegg og på vegger i form av baderomsplater. Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring. Åpen dusj med glassvegger og armatur på vegg. Badekar. Servantinnredning med underskap, speil og sideskap. Vegghengt toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask av rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ett skap med glassfronter og lys. Kitchenboard på vegg over benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med måler og stoppekran kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Vannrør av kobber til utevann. Avrenning fra eventuelt lekkasjevann fra rør i rør til gulv med sluk i kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Veggventil i kjeller. 1.- og 2. etasje har ventiler i vinduer. Utvendig frostsikker vannkran fra 2010. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2010. Koblet til strøm med stikkontakt. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2010. Åpent elektrisk anlegg. Varmekabler i gulv i begge stuer. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige dobbelte stikkontakter på begge verandaer og på fasade ved garasje. Det er fremvist sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidene utført i 2010. Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.
Det antas ikke drenering rundt boligen.
Grunnmurer er pusset og malt over terreng.
Terreng er hovedsakelig flatt og med fall fra bygget, men stedvis lokale nedsenk mot.
Vannledning av plast (PEL). Ukjent materiale på stikkledning for kloakk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

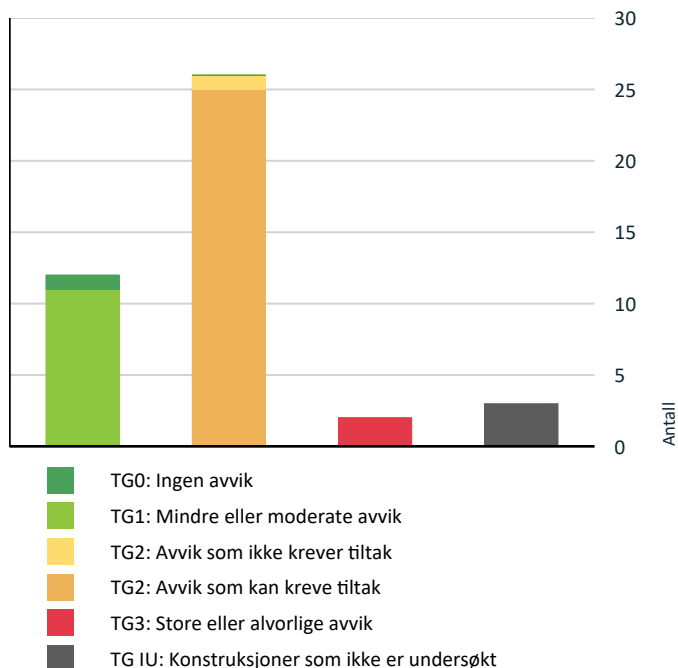
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

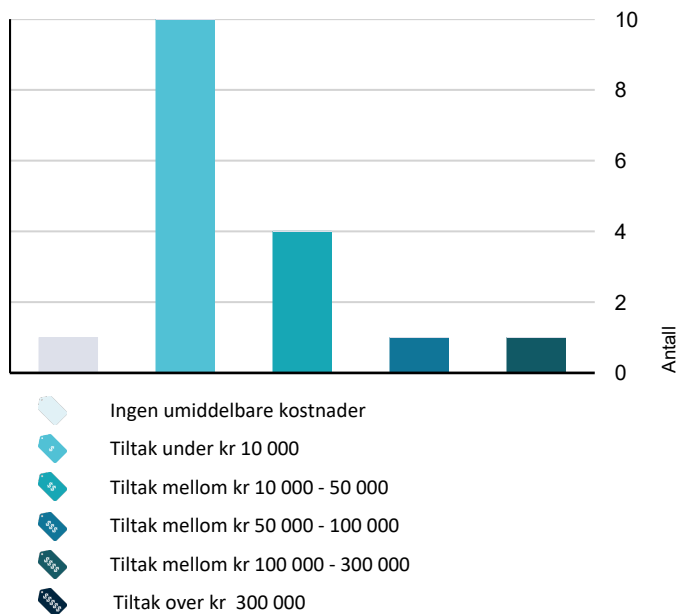
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. 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 tomlestokk. 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1925

Kommentar

Årstall er ca.

Standard

Normal boligstandard. Enkelte bygningsdeler av eldre dato.

Vedlikehold

Boligen har hatt betydelige påkostninger i tiden som har gått. Det vil være ytterligere behov for tiltak i årene som kommer.

Tilbygg / modernisering

2010	Etablering av vaskerom. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice.
2010	Etablert bad. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice. Rørleggerarbeider er utført av Jørstad.
2010	Oppussing av overflater.
2010	Installert varmepumpe.
2010	Skiftet entredør.
2010	Støpt gulv med varmekabler i entre. Støpearbeider og gulvbelegning utført av M Kløften Gulvservice. Varmekabler er lagt av Våler Elektro.
2010	Ny kjøkkeninnredning.
2010	Nye vannrør til alle installasjoner. Rør i rør.
2010	Nytt sikringsskap og det meste av anlegget generelt. Utført av Våler Elektro.
2015	Bygget veranda.
2016	Nytt isolert bjelkelag og laminatgulv alle stuer i 1. etasje. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice. Gulvvarme i to stuer.
2016	Ny vedovn.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein av eldre dato, antas fra 1960-tallet. Ukjent undertak. Takplater av metall over veranda.

Vurdering av avvik:

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

Mosevekst på tekking mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Taket er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Beslag mellom garasje og vegg er spikret utenpå kledning, sårbar løsning som lett kan føre til lekkasje mellom fasadekledning og beslag. Stedvis avskaling på vannbrettbeslag ned på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag anbefales skiftet sammen med takteking.



Bildet viser beslag over garasje som er spikret utenpå kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av reisverk/bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolering, men ut fra byggeår antas det isolering med flis, dette må ikke forstås som en sikker opplysning. Fasader er kledd med stående trekledning avsluttet ned på vannbrett ved grunnmur. Fasadekledningen er av ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis avskaling av maling og sprekker i kledningsbord.

Råte i flere kledningsbord mot nord.

Det kan være punkter med råte over vinduer mot sør.

Vegg mot garasje ser ut til å være malt på nederste del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold av overflater og utskifting av kledningsbord med råte og kraftige sprekker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i kledningen.



Eksempel på sprekk i fasadekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det kan ikke ses noen ventilering av loft.

Slitasje og stedvis råte på vindskier.

Det er svai på takkonstruksjonen.

Oppsprekking i synlige taksperrer.

Avskaling av maling på taktro i takutstikk ved råteskade på vindski. På dette sted kan det også være råte i taktroen.

Det må forventes at råte går fra vindski og inn i sperre mot sør.

Råte i taktro over entre.

Ut fra oppsprekking så kan det finnes råte i synlige deler av taksperrer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskifting av vindskier.

Kontroll og eventuelt reparasjon av råte i taktro.

Etablering av ventilering fra loft.

Kontroll og utbedring av eventuell råte i sperrer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mørkt området på takutstikket kan inneholde råte.



Bildet viser råte i vindski og muligens videre inni sperre.

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking så er vinduer i det vesentlige fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer er nær sin forventede brukstid og punktering av glass kan oppstå ut fra alder.
Omrømming rundt vinduer er stedvis ført helt ned på vannbrett, løsningen gir økt fare for råteskader.
Vinduer har generelt slitasje.
Enkelte sprosser løsner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold av overflater, men utskifting av vinduer må påregnes i årene som kommer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på omramming som er avsluttet direkte ned på vannbrett.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

Dører

Entredør av tre med isolerglass fra 2010. Ytterdør av tre til veranda. Utvendig dør til veranda av tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Entredør: Skade på pakning.

Verandadør: Tar i karm.

Ytre verandadør har utvendig slitasje og begynnende fuktskade på lamell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Entredør: Utskifting av pakning.

Verandadør: Justering/tilpasning.

For komplett utbedring av ytre verandadør er det behov for utskifting av dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ytre verandadør har utvendig slitasje og begynnende fuktskade på lamell.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda mot vest. Fundamentert på grunnmur. Knevegger av tre kledd med tømmermannspanel. Søyler som bæring for takkonstruksjon av tre. Dør av tre med enkelt glass og vinduer i felt over knevegger på kortvegger.

Nyere veranda mot sør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong. Bygget i trekonstruksjoner. Impregneret gulv og rekkverk i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygget veranda: Avskaling av maling fra grunnmur. Råte i kledning rundt søyler. Sprekker i noen kledningsbord på rekkverk. Kraftig slitasje på enkelte vinduer. Råte i kledningsbord på rekkverk inn mot sørvendt veranda. Råte i vindu. Sprekk i grunnmur. Glass i vindu mot sør sitter delvis løst, det er montert på ekstra list.

Sørvendt veranda: Stedvis slitasje på overflater og avskaling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takoverbygget veranda: Vedlikehold av overflater. Utskifting av råteskadet treverk. Forsegling av sprekker i grunnmur. Utskifting av vindu med råteskade. Utskifting/restaurering av vindu med løst glass.

Sørvendt veranda: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i kledning rundt søyle.



Avskaling på grunnmur på veranda.



Råte i vindu mot nord.



Vindu har løst glass.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Takoverbygget trapp ved entre. Trapp av betong kledd med heller og rekkverk på en side. Takoverbygg av tre, tekking med shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mosevekst på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om oppgradering med rekkverk iht. dagens krav.

Rengjøring av takflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvbelegg, beiset/malt tregulv og laminat på gulv, malt trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel og malt trepanel i himlinger. Stedvis noe slitasje på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Bjelkelag i 1. etasje er opplyst isolert med mineralull. Ukjent med isolering av bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. Det er ikke målt høydeavvik ved stikkprøver. Det er stedvis knirk i gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Brannmur er slett malt og delvis kledd med skifer.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv, vegger av mur og isolasjon med klemler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåling i treverk i kjeller viste under befaring i 2023 et fuktinnhold på tett opp mot 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Under befaring i oktober i 2024 ble fuktinnholdet målt til ca. 12 vektprosent. Dette viser at de klimatiske forholdene har bedret seg, eller at det er variasjoner gjennom året.

Det var påsatt avfukter i kjeller under begge befaringer.

Misfarging i himling. Kan være svartesopp, men dette er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De klimatiske forhold må holdes under oppsyn. Kjelleren har ett fuktig klima og det anbefales nye eiere og også benytte seg av avfukter i kjelleren.

Tilstandsrapport



Misfarging i himling.



Fuktinnhold i treverk i kjeller på 19,7 vektprosent. Målt i 2023.



Fuktinnhold i treverk i kjeller på ca. 12 vektprosent. Målt i 2024.

Kryp kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under det meste av boligen..

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

Trapp av tre i malt og lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav, men det anbefales montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende rekkverk på trapp.

Innvendige dører

Dører hovedsakelig av heltre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører i 1. etasje er vanskelig å lukke.

Dør mellom soverom i 2. etasje er blendet.

Dør i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er istandsatt når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvbelegg løsner fra underlag mot dør ved vanninntak til rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedre innfesting av gulvbelegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv i form av gulvbelegg. Sluk av plast som er tilsluttet gulvbelegg med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran eller overflater som tåler fuktbelastning på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men rommet må benyttes deretter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er tilrettelagt for vannpåkjenninger direkte på overflater.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv og fall på gulv på ca. 1:50 i dusjsonen. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør er ca. 40 mm.

Krav i TEK 10 er ikke tilfredsstillt, men løsningen tilfredsstiller kravene i dagens gjeldende teknisk forskrift TEK 17.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusj og sentrert under badekar med avløpsrør. Membran på gulv i form av gulvbelegg og på vegger i form av baderomsplater. Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er avvik:

Silikonfuge i underkant av plater slipper i dusj.

Noe glippe i plateskjøter nederst i dusj.

Overganger og tilslutninger i gjennomføringer er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk under badekar er ikke inspisert.

Påføring av ny silikon mellom bunnlist og baderomsplater i dusjsonen.

Forsegling av glipper i skjøter på baderomsplater med silikon.



Silikon mellom underkant på plate og bunnlist av aluminium begynner å slippe og gir en utett overgang.



Eksempel på liten glippe i plateskjøt inne i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusj med glassvegger og armatur på vegg. Badekar. Servantinnredning med underskap, speil og sideskap. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Armaturer har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult sisterner.

Membran bak innkassing for toalett er ikke kontrollert og ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Topplate på innkassing for toalett kan muligens demonteres dersom fuger skjæres bort, slik at forholdet kan kontrolleres og følges med på.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da en dusjvegg er mot yttervegg og den andre er mot trappeutsparring uten adkomst for hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask av rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ett skap med glassfronter og lys. Kitchenboard på vegg over benk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Vannrør av kobber til utevann. Avrenning fra eventuelt lekkasjevann fra rør i rør til gulv med sluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Irring på kobberrør og samlestocker.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montere forsegling mellom vannrør og varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Veggventil i kjeller. 1.- og 2. etasje har ventiler i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig frostsikker vannkran fra 2010.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2010. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsmessig 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.

Åpent elektrisk anlegg. Varmekabler i gulv i begge stuer. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige dobbelte stikkontakter på begge verandaer og på fasade ved garasje. Det er fremvist sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidene utført i 2010.

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.

2010

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?

Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2010.

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?

Nei

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

Nei

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 sikringsskap

10. 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?

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas ikke drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktig klima indikerer at det er fuktpåkjenninger fra terreng rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst for kontroll av de klimatiske forhold i kryperom og deretter vurdere om det er behov for drenerende tiltak rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis riss og sprekker i grunnmur. Det er ikke kritiske omfang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Forsegling av riss og sprekker.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrenghorhold

Terrenghorhold er hovedsakelig flatt og med fall fra bygget, men stedvis lokale nedsenk mot.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall på terrenghorhold fra bygget rundt det hele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av fall på terrenghorhold fra bygget rundt det hele. Dette anses spesielt viktig da bygget har kryperom under bjelkelag av tre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL). Ukjent materiale på stikkledning for kloakk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med ringmurer av betong. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med tømmermannspanel og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, taknedløp og beslag av metall. Vippeport av tre til garasjedel. Dører av tre til bodrom. Vindu av tre med enkelt glass. Innlagt strøm til bygget. Garasjedel har støpt gulv på terreng og plater på vegger og i himling. Vedskjul har jordgulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner. Redskapsbod har bjelkelag med tregulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner.

Fuktmerker i himling og sprekker i gulv i garasje. Takplater har rust og manglende og mangelfull innfesting. Avskalinger og sprekker i grunnmur. Slitasje og oppsprekking på fasadekledning, det kan stedvis være råte.

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

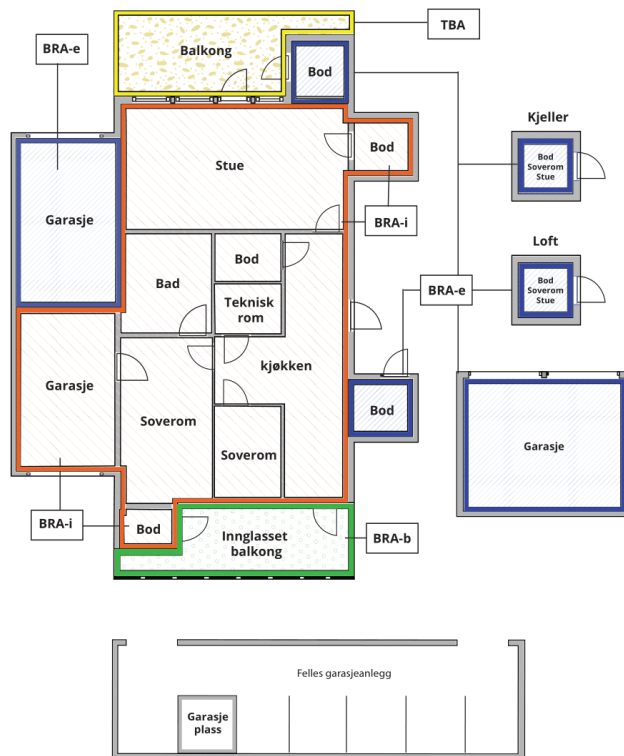
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 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?](#)

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						8	8
1. etasje	74			74	25		74
2. etasje	64			64			64
SUM	138				25	8	146
SUM BRA	138						

Romfordeling

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

Kommentar

Liten kjeller under kjøkken, lav takhøyde og areal er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)		
En etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
En etasje	Garasje , Vedskjul, Redskapsbod		

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:

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	138	0
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Ann Mari Skjøthaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	43	8		0	2040.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgbergvegen 27

Hjemmelshaver

Skjøthaug Ann Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablert boligfelt øst for Våler sentrum. Avstand til sentrum er ca. 1 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Høgbergvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

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 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 fukttinnhold 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/DV1818>

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