

Tilstandsrapport

📍 Knut Hamsuns veg 35 A, 2834 RAUFOSS

📖 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 112, snr. 1 og 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 223 m², Garasje 44 m²



Befaringsdato: 22.03.2023

Rapportdato: 28.03.2023

Oppdragsnr.: 21008-1183

Referansenummer: VN3076

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



 TAKSTCON

Gyldig rapport
28.03.2023

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.

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130



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.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Eldre bygning oppført på støpt grunnmur, med kjeller, yttervegger i trekonstruksjoner, mansardtak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein.

BEBYGGELSE:

Seksjonert enebolig, horisontaldelt med to boenheter. Utfra opplysninger i grunnboken ble bygningen seksjonert i 2018. Eier opplyser at det tidligere har vært en tomannsbolig. Bolig med primærareal på 151m² over 2 plan og kjeller. Terrasseplatting ved inngang på ca. 3m² og balkong i 2-etasje mot øst på ca. 7m². Garasje med 2 biloppstillingsplasser. God stor gårdsplass med flere parkeringsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra rundt 1910 og ombygd/modernisert noe i 2015.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg. Det er kun en strømmåler.

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt på 4017 m² som er skrånende og opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD:

År: 2015, Bad 1. etasje rehabilitert.

År: 2015, Behandlet boligen utvendig, Utført av firma.

År: 2015, Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag enkelte steder, Utført av firma.

År: 2020, Ny kjøkkeninnredning 1. etasje, Utført av firma.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015. Kjellervinduer med ukjent alder. Lav høyde mellom terreng og vindu, dette øker risikoen for råte i vinduskarm.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass.

Leilighetsdør til felles gang 2. etasje.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje.

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng.

Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7m², over rom 1. etasje. Under plattingen er det tekket med metallplater. Undertak/membran er ukjent. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

[Gå til side](#)

INNENDIG

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Kjeller:

Betonggulv. Betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje:

Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Våtrommet er laget som egeninnsats. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.

Bad 2. etasje:

Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc, og varme i gulv. Ingen avtrekksventilasjon. Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern. Rørøpplagg til bad 1. etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller. Varmepumpe montert i 1. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn. Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Tildeligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990. Opplyst av eier.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje, seksjon 1	85	85	0
2. Etasje, seksjon 2	70	66	4
Kjeller	68	0	68
Sum	223	151	72
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

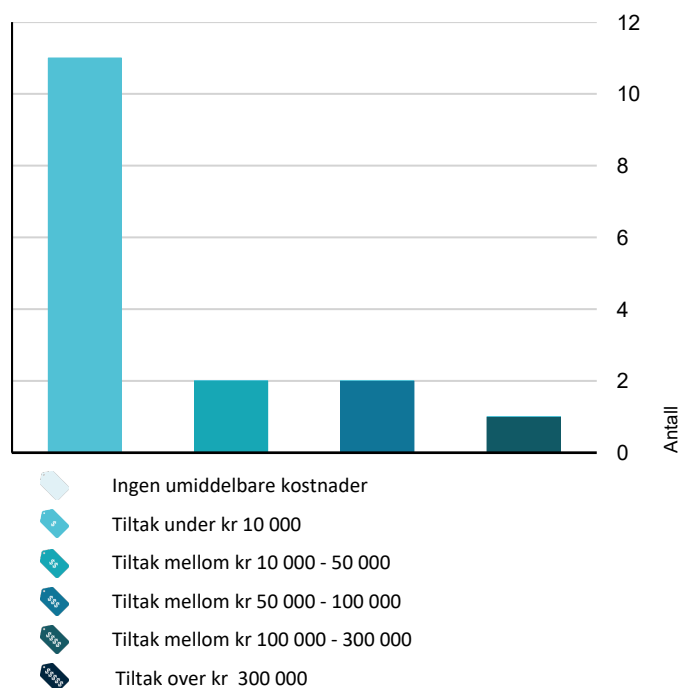
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hull i pipe, synlig innvendig pipeløp. Det medfører stor brannfare ved videre bruk. Rennemerker på pipe/ sotluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens forskriftskrav. Denne forskriften har nye krav og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstillende dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av røykvarslingsanlegg.

- Røykvarsler



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende skifertunger på tak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Gradrennebeslag bør kontrolleres når det er snøfritt.

Toppbord på vindski har løsnet. Det mangler gessimbord enkelte steder.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon med mansard tak. Takkonstruksjon mot oppvarmet soner er ikke besiktiget. Manglende lufting i raft.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Omremming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
Se vedlagte bilder.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende dørvrider balkongdør 1. etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Verandaer/terrasser som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Anbefalt høyde på rekkverk er 1m, rekkverket er lavere.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.

Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hjørnelist til baderomsplater er ikke tette, plater er ikke lagt tilstrekkelig inn i hjørnene. Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst.

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Vindu er plassert i våtsonen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst under dusjkabinett. Sluk under vask er inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder, dusj var nylig brukt og indikasjoner på fukt kan ha sammenheng med dette. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert. Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke tilfredsstillende klemming av membran.

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Servant er montert skjevt, arbeidet fremstår ufagmessig.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av avløpsrør har overskredet halvparten av sin levetid.
Det er påvist sen avrenning i sluk, tett vannlås på bad 2. etasje.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

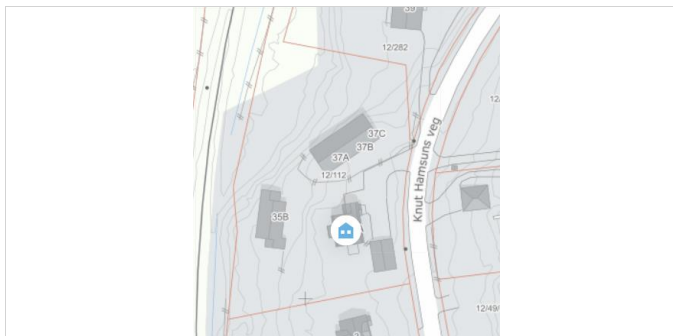
[Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med skifer. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende skifertunger på tak.

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.

Taktekking må gåes over for å sjekke etter manglende skifer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Deler av nedløp og renner er byttet ut i senere tid.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Gradrennebeslag bør kontrolleres når det er snøfritt. Toppbord på vindski har løsnet. Det mangler gessimbord enkelte steder.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Vindskier og toppbord må vedlikeholdes.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig stående trekledning er oppgradert i 2015.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musesikkring må etableres.

Lufting etableres samtidig med skifte av utvendig kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Adkomst til loft fra luke.

Tilstandsrapport



Isolering med flis



Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon med mansard tak. Takkonstruksjon mot oppvarmet soner er ikke besiktiget. Manglende lufting i raft. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering må forbedres samtidig med utskifting av tak. Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015. Kjellervinduer med ukjent alder. Lav høyde mellom terreng og vindu, dette øker risikoen for råte i vinduskarm.



Byggeskum på vinduskarm.



Maling på vindusglass utvendig.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Se vedlagte bilder.

Tiltak

- Tiltak:

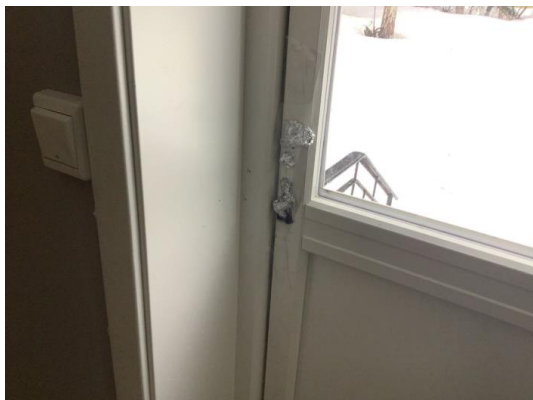
Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes av kjellervinduer. Det bør gjøres tiltak på vinduer med registrerte avvik.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør til felles gang 2. etasje.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dørvrider balkongdør 1. etasje.

Tiltak

- Tiltak:

Manglende vrider må erstattes med ny.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng.
Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7 m², over rom 1. etasje.
Under plattingen er det tekket med metallplater. Undertak/membran er ukjent.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkshøyde: 0,9m.
Lav høyde mellom terskel og balkonggulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Verandaer/terrasser som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Anbefalt høyde på rekkverk er 1m, rekkverket er lavere.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

TG 2

Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Montere ventilasjonsrister.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.
Enkelte taklister mangler.



Åpen nedforet himling mot pipe.

Vurdering av avvik:

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

Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.

Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Taklister må monteres.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i gang.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje.
Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

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.

Radonmåling er gjennomført og det var under grenseverdier. Konferer med eier for nærmere informasjon angående radonmåling.



Radonaktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område merket "usikkert". I umiddelbar nærhet viser kartet "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 3

Mursteinspipe. Ildsted er montert. Vedovn i begge etasjer.



Rennemerker fra feieluke på loft.



Sprekker i pipe i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er hull i pipe, synlig innvendig pipeløp. Det medfører stor brannfare ved videre bruk.

Rennemerker på pipe/ sotluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser og kontroll anbefales av det lokale brannvesen.

Fyring i ovn bør ikke skje.

Heldekkende beslag anbefales montert/rehabilitering av pipe over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Betonggulv. Betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.



Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må boligen redneres og utforede vegger/ oppforet gulv rehabiliteres

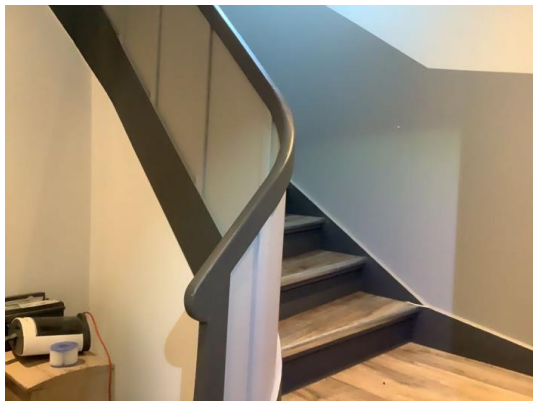
Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas- det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjeningen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapper av treverk mellom etasjene.
Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert rundt 2015. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Våtrommet er laget som egeninnsats. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Det dusjes i kabinett.
Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjørnelist til baderomsplater er ikke tette, plater er ikke lagt tilstrekkelig inn i hjørnene. Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Vindu er plassert i våtsonen.

Tiltak

- Tiltak:

Vindu er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til vinduet. Eventuelle tiltak bør vurderes.

Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst under dusjkabinett. Sluk under vask er inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Ukjent tettesjikt/membran.

Membran/ slukmansjett er synlig i sluk. Ser ut til å være eldre slukløsning under dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Overvåk tilstanden jevnlig. Kontroll av fagkyndig anbefales. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres.

Kostnadsestimatet er beregnet for kontroll av fagkyndig på sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett.



Speildør er løs i øvre hengsel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.



Fuktmåling i treverk, ingen forhøyede verdier målt.



Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegger, himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sokkelflis er limt direkte på baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning, og det finnes ingen dokumentasjon på hvordan membran overgang vegg/ gulv er løst. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rommet fungerer utfra dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Det forutsettes at det dusjes i kabinett for våtrommets sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert ca. 2015. Opplyst av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc, og varme i gulv. Ingen avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Rommet har ukjent slukløsning. Manglende rengjøring gjør det umulig å vurdere. Ukjent tettesjikt/membran, ikke synlig i sluk, men kan antydes å være påsmurt ved terskel på gammel overflate. Slukløsning under dusjkabinett er ikke kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder, dusj var nylig brukt og indikasjoner på fukt kan ha sammenheng med dette. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert. Støpejernssluk har kort restlevetid og har ikke tilfredsstillende klemming av membran.

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillende dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Ufagmessig montering av servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er montert skjevt, arbeidet fremstår ufagmessig.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket

Ventilasjon

TG 2

Ventil i himling, ingen mekanisk avtrekk, ikke tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må lages fuktsikkert og rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



Skade på front oppvaskmaskin.



Løs sokkelplate under kjøkken.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøl/frys.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern. Røropplegg til bad 1.etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Deler av avløpsrør har overskredet halvparten av sin levetid. Det er påvist sen avrenning i sluk, tett vannlås på bad 2. etasje.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.



Varmepumpe

TG 1

Varmepumpe luft/luft montert i 1. etasje.

Årstall: 2023

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bravida, opplyst av eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei
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
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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

Kursfortegnelse 2. etasje mangler.

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

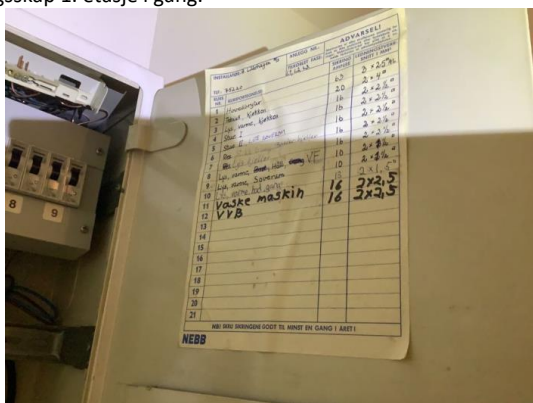


Sikringsskap 2. etasje.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 1. etasje i gang.



Kursfortegnelse til 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens forskriftskrav. Denne forskriften har nye krav og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av røykvarslingsanlegg.

- Røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav.

Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften "Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Drenering

TG 2

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".

Tiltak

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

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er under bakken og ikke synlig. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Tildeligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990. Opplyst av eier.

Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

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

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

0

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Kostnader til fornyelser må påregnes.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur mot veg og bak. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner (taksperrer) tekket med metallplater. Vippeport i treverk.

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje, seksjon 1	85	85	0	Bad , Stue , Entré , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vindfang	
2. Etasje, seksjon 2	70	66	4	Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Gang , Stue	
Kjeller	68	0	68	Hall m/trapp	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	223	151	72		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Fellesareal/gang i 1. etasje er medregnet i totalareal for 1. etasje.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39/2,58m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,97m.

I tillegg til medregnet areal:

Veranda mot vest på ca. 3m²

Balkong 2. etasje på ca. 7m²

Loft med god plass til lagring er ikke medtatt i boligens areal grunnet lav takhøyde.

Bygningen har mansardtakkonstruksjon som gjør at det ikke blir full utnyttelse av gulvareal i 2. etasjen siden vegger er skrå.

Fellesareal 12 m² i 1. etasje gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Utskifting av kjøkken

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rømningsvindu må være tilgjengelig for brannvesenets høyderedskap. I etasjer beregnet for inntil 15 personer, og i boenheter, er det tilstrekkelig at ett rømningsvindu er tilgjengelig for brannvesenets høyderedskap

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	0	44		
Sum	44	0	44		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2023	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Mussie Teka Gebremariam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	112		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns veg 35 A

Hjemmelshaver

Gebremariam Mussie Teka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentrumsnært på Raufoss, i et barnevennlig etablert boligområde med gangavstand til både barnehage og barneskole.
Flotte turområder i umiddelbar nærhet både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Sjekk kommunekart!!

<http://kart12.nois.no/glt/Content/Main.asp?layout=oppland&time=1498120026&vwr=asv>

http://webhotel3.gisline.no/WebInnsyn_Hedmarken/Vis/WebInnsyn_Hedmarken

Om tomten

Felleseiet tomt på 4017 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på samme tomt. Byggene er seksjonert i 2018.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	04.04.2022	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist	0	Nei
Grunnbokutskrift	04.04.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2022		Innhentet	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/VN3076>

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