

Tilstandsrapport



Enebolig



Hasleengen 15, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 87, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1643

Referansenummer: JL1448

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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.



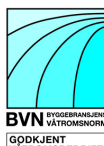
Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

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: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ut fra observasjoner på loft ser det ut som det er benyttet papp som undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, ser ut til å være fra samme tid som tekking.

Vegger av tømmer. Det er opplyst at fasade mot sør er etterisolert samt at ytterveggene i to soverom er etterisolert på innsiden. Utover dette er det ukjent/ingen isolering i veggkonstruksjoner. Fasader er kledd med lektekledning.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er etterisolert med mineralull, ukjent med opprinnelig isolasjon. Ventilering av loft med spalter i overgang mellom etasjeskille og takkonstruksjon.

Vinduer av tre med enkle glass og varerammer og med isolerglass i ulike utførelser.

Tette entredører.

Delvis innebygget terrasse ved entre med støpt plate på mark, vegger av tegl og tre og takoverbygget med takkonstruksjon av tre.

Betonggulv er malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av tregulv, teppe, gulvbelegg og fliser på gulv, trepanel og ulike typer plater på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Overflater på vegger og himlinger er malt.

Gulvkonstruksjoner i 1. etasje dels av betong og dels av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av betongkonstruksjoner. Trekonstruksjoner er isolert med mineralull. Bjelkelag i 1. etasje som ble bevart etter flommen i 1995 ble behandlet med antiparrasitt. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av tre. Ukjent med isolering. Det er ulike nivåer på gulv i 2. etasje.

Pipe av tegl eller naturstein, sotluke på kjøkken. Det er opplyst at det er montert røykrør i pipe. Sotluke på kjøkken, det er ikke inspisert på innsiden av sotluke da det var fyring i ildsted på befaring. Vedovn for matlaging og murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue som ble restaurert i 1999. To stk. vedovner av eldre dato i 2. etasje.

Kjellerrom under stue med grovt gulv av naturstein, vegger av naturstein som er malt og betonghimling.

Kjeller under kjøkken med betonggulv, betong/mur på vegger og trepanel fra stubbeloft i himlinger.

Det er kryperom under trebjelkelag under deler av 1. etasje.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Enkle trapper av tre og stein til kjellere, medtas ikke i vurdering da trapper er avstengt med lemmer i gulv.

Dører hovedsakelig av tre med speilfronter, en dør med slett finerfront.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Våtrommet er bygget etter standard før TEK 97. Malt trepanel på vegger og i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv på begge våtrom. Det er tilnærmet flatt gulv, stedvis motfall fra sluk mot dør. Sluk av plast. Det kan ses rester etter bruk av membran ved sluk, men tilslutning til sluk med mansjett og klemring kan ikke verifiseres. Rommet er innredet med utslagsvask med vannkran på vegg og opplegg til vaskemaskin. Det er ingen ventilering fra rommet.

Bad

Bad er bygget etter standard før TEK 97. Malt trepanel på vegger og i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt og forholdsvis kraftig fall til sluk. Oppbrett på gulvbelegg ved dør. Membran i form av vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Elektrisk avtrekksvifte og tilluft med hull i dørblad.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med fronter av tre med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Det er opplyst at oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er fra 2020. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør), vannrør av metall på bad og vaskerom. Samlestokk for vannrør i kjeller.

Åpen hovedstamme fra 2. etasje av soil, stakepunkt på kjøkken. Øvrige synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilering med veggventiler.

Trykktank fra 2012 plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2017. Koblet til strøm med stikkontakt.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg.

Sikringsskap i trapperom i 2. etasje med automatsikringer. Anlegg i begge etasjer fra ca. 1999. Det er varmekabler i begge entreer og våtrom. Det er lagt fiber frem til husvegg.

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen. Det er brannstige på fasade mot øst.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent alder og løsning for drenering rundt bygget. Takvann ledes ned i bakken.

Grunnmurer av naturstein som er støpt inn fra utsiden med ulike tykkelser og utførelser.

Grunnmur er stedvis beslått.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger er opplyst å være fra perioden mellom 1995-2000.

Privat kloakkanlegg fra ca. 2004.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

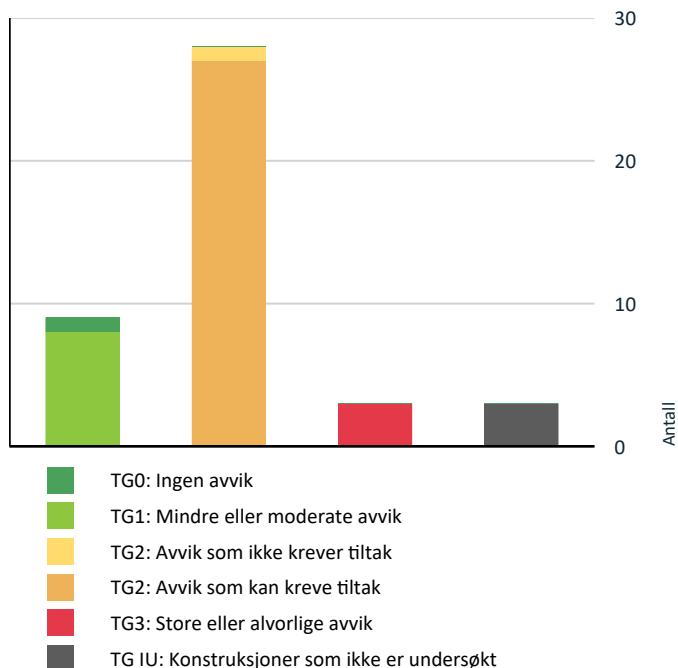
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

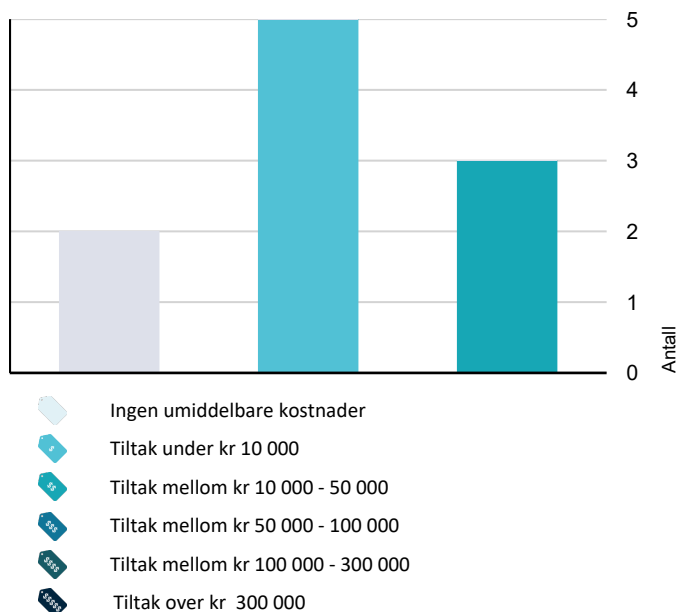
Sammendrag av boligens tilstand

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. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1840

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Skiftet taktekking på begynnelsen av 90 tallet.

Eiendommen ble utsatt for flom i 1995 og det stod da vann ca. 30 cm opp på vegger. Grunnet prioriteringer av gjenoppbygging ble reparasjonene på denne boligen utført i perioden 1999-2000.

Følgende reparasjoner ble utført i boligen:

Kryperom under stuer ble fylt igjen og det ble støpt gulv. Kjellerrom ble bevart.

Det ble lagt nye gulv i 1. etasje.

Trepanel på vegger ble demontert og tørket før remontering og behandling av overflater.

Renovert bad og vaskerom.

Lagt opp nytt strømpopplegg i begge etasjer.

Lagt opp nytt anlegg for vann og avløp i 1. etasje.

Lagt nye stikkledninger.

Innredet med ny kjøkkeninnredning.

Restaurert pipe med innvendig røykrør. Restaurert vedovn i 1. etasje og murt ny peis i 1. etasje.

2001	Oppretting av gulv og oppussing/utskifting av overflater i 2. etasje. Skiftet flere vinduer i 2. etasje.
------	--

2004	Etablert nytt privat kloakkanlegg. Årstall er ca.
------	---

2007	Boret etter vann. Årstall er ca.
------	----------------------------------

2012	Skiftet kledning på fasade mot sør. Årstall er ca.
------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ut fra observasjoner på loft ser det ut som det er benyttet papp som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent med at det ble søkt om endring til taktekking med metallplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall, ser ut til å være fra samme tid som tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer. Det er opplyst at fasade mot sør er etterisolert samt at ytterveggene i to soverom er etterisolert på innsiden. Utover dette er det ukjent/ingen isolering i veggkonstruksjoner. Fasader er kledd med letekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har flere steder en sårbar avslutning tett ned mot terreng eller inntrukket inn over grunnmur. Kledningen på fasade mot sør er avsluttet tett ned mot vannbrett. Disse forholdene legger til rette for fuktpåkjenninger og økt fare for råteskader på kledningen og bunnstokk.

Det er advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger, spesielt i kombinasjon med kryperom, er risikokonstruksjoner som kan medføre skjule sopp- og råteskader.

Det er stedvis oppsprekking i nedkant på kledningsbord.

Svillepapp er slitt og stedvis borte.

Utett i konstruksjonen på vegghjørne mot sør-vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er stedvis behov for vedlikehold/behandling.

Det anbefales montering av ny svillepapp eller beslag slik at man unngår fuktpåkjenninger på på toppen av grunnmur som kan trekke seg inn i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning er inntrukket og avsluttet nært ned mot grunnmur.



Eksempel på slitasje og sprekker i kledningsbord.



Svillepapp er flere steder slitt bort.



Utett i konstruksjonen på hjørne mot sør-vest.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er etterisolert med mineralull, ukjent med opprinnelig isolasjon. Ventilering av loft med spalter i overgang mellom etasjeskille og takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er kun innsisert fra loftstrapp da loft ikke har gangbart gulv.

Det er stedvis slitasje på vindskier, kan finnes lokal råte.

Det er noe svai på takkonstruksjon, dette er normalt ut fra alder.

Det er rennemerker på pipe på loft, det bør følges med på om dette er pågående utetthet eller om merkene stammer fra tidligere forhold.

Fra loftsluke ser det ut som det er råte i overkant på en taksperre. Skaden er svært begrenset er ikke så stor at det har gått utover bæreevnen og derfor settes det ikke TG3. Forholdet må følges med på.

Ut fra omfang av ventilering finnes det risiko for at det oppstår kondensering på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av enkelte utvendige overflater.

Følge med på beskrevne punkter på loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med enkle glass og varerammer og med isolerglass i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær forventet brukstid.

Slitasje på overflater og oppsprekking i kitt på vinduer med enkle glass.

Det må forventes luftlekkasjer på vinder med enkle glass og varerammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det vil i tiden som kommer være behov for utskifting/restaurering av vinduer.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

TG 1 Dører

Tette entredører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Delvis innebygget terrasse ved entre med støpt plate på mark, vegger av tegl og tre og takoverbygget med takkonstruksjon av tre. Betonggulv er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avskaling av maling på gulv og noen sprekker i gulv.
Noe misfarging på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av tregulv, teppe, gulvbelegg og fliser på gulv, trepanel og ulike typer plater på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Overflater på vegger og himlinger er malt.

Mye av overflater er dekket av møbler og lagrede gjenstander, men overflater fremstår med en helt normal slitasje i forhold til alderen. Det er stedvis noe bom i fliser, men ikke tegn til sprekker i fuger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner i 1. etasje dels av betong og dels av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av betongkonstruksjoner. Trekonstruksjoner er isolert med mineralull. Bjelkelag i 1. etasje som ble bevart etter flommen i 1995 ble behandlet med antiparasitt. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av tre. Ukjent med isolering. Det er ulike nivåer på gulv i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold vedrørende råte beskrives under annet punkt.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe av tegl eller naturstein, sotluke på kjøkken. Det er opplyst at det er montert røykrør i pipe. Sotluke på kjøkken, det er ikke inspisert på innsiden av sotluke da det var fyring i ildsted på befaring. Vedovn for matlaging og murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue som ble restaurert i 1999. To stk. vedovner av eldre dato i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

På vedovner i 2. etasje er det oppsprekking i tetting i overganger og hjørner. Det er sprekk i luke på en vedovn. Det er opplyst at en av vedovnene har fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales restaurering og kontroll av ildsteder i 2. etasje før disse tas i bruk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under stue med grovt gulv av naturstein, vegger av naturstein som er malt og betonghimling. Kjeller under kjøkken med betonggulv, betong/mur på vegger og trepanel fra stubbeloft i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller under stue: Enkle og grove overflater. Maling skaler stedvis av.

Kjeller under kjøkken: Det er råte i flere dragere, råten går foreløpig ikke så dypt at det er fare for bæring. Fuktinholdet i treverket er imidlertid høyt, på over 30 vektprosent. Fuktinhold i treverk på over 20 vektprosent gir mulighet for utvikling av sopp og råte og det er dermed mulig at skaden fortsatt er under utvikling. Det er svartesopp i panel i himling innerst i kjeller. Det er opplyst at det kan komme vann inn i kjeller på våren.

Det er mangelfull ventilering av begge kjellerrom. Luft føres med avtrekksvifte fra kjeller under kjøkken til kjeller under stue. I kjeller under stue er det veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning for ventilering/avfukting må bedres slik at de klimatiske forholdene bedres og fuktinnholdet i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Råteskade i bjelker må holdes under oppsyn. Forholdet kan holde seg i ro uten behov for tiltak i lang tid, men det kan også forekomme utvikling som gjør tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktinnhold i dragere på over 30 vektprosent.



Eksempel på råteskade i bjelke.

Kryp kjeller

Det er kryperom under trebjelkelag under deler av 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Enkle trapper av tre og stein til kjellere, medtas ikke i vurdering da trapper er avstengt med lemmer i gulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- 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 av trapper iht. dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Dører hovedsakelig av tre med speilfronter, slett finerfront.
Dører er funksjonelle og har en normal slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det har vært mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget etter standard før TEK 97.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt og forholdsvis kraftig fall til sluk. Oppbrett på gulvbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

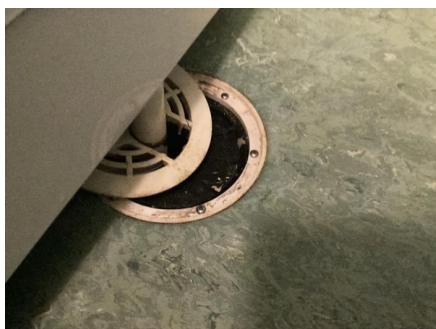
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membran på vegger og ukjent hvilke løsninger som evt. er benyttet for å sikre dampetthet på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert behov for umiddelbare tiltak, men rommet har passert forventet brukstid og har ikke membransystemer slik vi kjenner det i dag. Renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjoner har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft med hull i dørblad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget etter standard før TEK 97.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv på begge våtrom. Det er tilnærmet flatt gulv, stedvis motfall fra sluk mot dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke hensiktsmessig med enkelttiltak grunnet manglende fallforhold, men bruker må være klar over rommets begrensninger og risiko for at vann renner ut av rommet dersom det oppstår lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses rester etter bruk av membran ved sluk, men tilslutning til sluk med mansjett og klemring kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran på vegger.

Utførelse av membran på gulv er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det kan i sluk ses tegn til bruk av smøremembran.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask med vannkran på vegg og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjoner har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter av tre med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Avsatt

Tilstandsrapport

plass til oppvaskmaskin.

Det er opplyst at oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er fra 2020.

Kjøkkeninnredningen er funksjonell, men har noe bruksslitasje på overflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tapet begynner å løsne i skjøter.

Fuktskader på gulvlist bak toalett.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør), vannrør av metall på bad og vaskerom. Samlestokk for vannrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er ikke sluk i gulv i rom med samlestokk, men det er en utsparing i betonggulv.

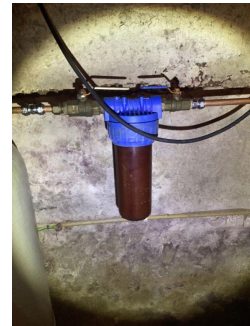
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Vannfilter i kjeller.



Samlestokk for vannrør i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Åpen hovedstamme fra 2. etasje av soil, stakepunkt på kjøkken. Øvrige synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank fra 2012 plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2017. 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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er opplyst at det ble lagt nytt elektrisk anlegg i begge etasjer etter flommen. Sikringsskap i trapperom i 2. etasje med automatsikringer. Det er varmekabler i begge entreer og våtrom. Det er lagt fiber frem til husvegg.

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.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen. Det er brannstige på fasade mot øst.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder og løsning for drenering rundt bygget. Takvann ledes ned i bakken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst om tidvis sviktende funksjon i form av at det kan forekomme vanninntrenging i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Man må være oppmerksom på at drenering rundt grunnmur med en slik alder og utførelse medfører fare for setninger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein som er støpt inn fra utsiden med ulike tykkelser og utførelser. Grunnmur er stedvis beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere sprekker i grunnmurer.
Stedvis mosevekst på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker.

Dersom videre utvikling av sprekker og setninger oppstår kan det bli nødvendig med mer omfattende tiltak.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Enkelte deler av grunnmurer er beslått.



Tykke grunnmurer, kanal gjennom grunnmur fra kjeller under stue.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger er opplyst å være fra perioden mellom 1995-2000.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt vannprøve siden den gang det ble boret etter vann. Det kan i dag være grumsete vann.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanlegg fra ca. 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det har vært begrenset bruk av vann i boligen i en lengre periode. Omfang av bruk er av stor betydning for funksjonaliteten til private kloakkanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

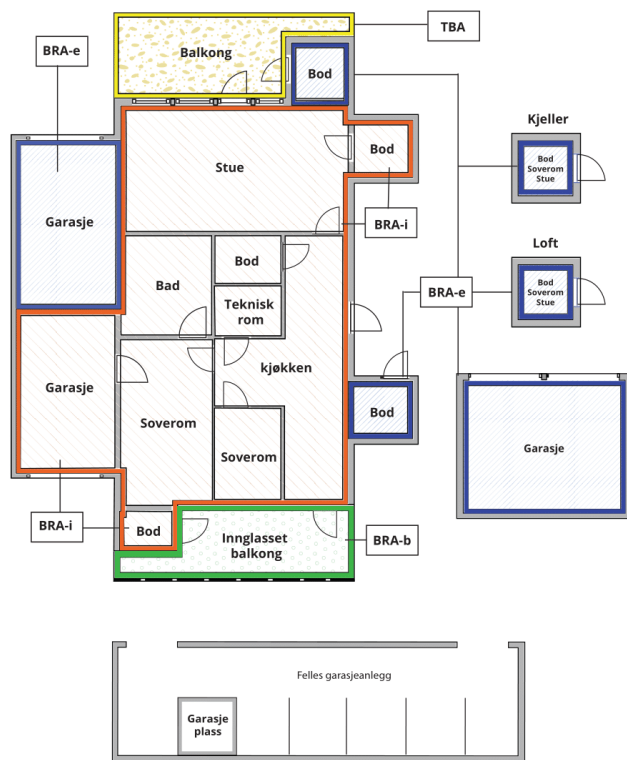
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	13			13	
1. etasje	110	2		112	14
2. etasje	112			112	
SUM	235	2			14
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	To adskilte kjellerrom med egne adkomster		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Vaskerom , Hovedentré , Sekundærentre, Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Toalettrom , Trapperom , Gang , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Oppgitte arealer kan avvike grunnet ulike veggtykkelser rundt om i bygget.

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	222	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	87	8		0	198386.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasleengen 15

Hjemmelshaver

Ruud Bjørg Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for Flisa sentrum med omgivelser hovedsakelig bestående av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 3 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som går hovedsakelig på egen eiendom.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrustakst.

Tinglyste/andre forhold

Flere naboeiendommer har adkomst via veg som går over denne eiendom.

Kartverket sin oversikt over eiendommens bygninger viser ingen SEFRAX-registreringer.

Bygninger som er bygget før 1850 er meldepliktige. For meldepliktige bygninger er det lovfestet i §25 i kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Eier må søke kommunen om alle endringer som ønskes utført på bygget. Det anbefales potensielle kjøpere om å sette seg ytterligere inn i dette lovverket.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/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/JL1448>

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