

Tilstandsrapport

📍 Svartmobakken 7, 2265 NAMNÅ

📖 GRUE kommune

gnr. 12, bnr. 89

Areal (BRA): Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel 192 m², Tomannsbolig - Sekundærrel 54 m²



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 24.01.2024

Oppdragsnr.: 20580-1513

Referansenummer: KM7713

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

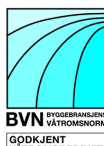
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er helt dekket av snø på befaring. Eier har ingen informasjon om utførelse og alder. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vegger er oppført av bindingsverk. Isolering fra byggeår, normal utførelse på den tiden var isolering med steinull/mineralull. Vegger på utvendig bod er ikke isolert. Fasader er kledd med tømmermannskledning liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Stedsbygget sperretak på utvendig bod. Vinduer i 1. etasje med isolerglass dels fra byggeår og dels fra 1998. Vinduer i sokkeletasje av tre med to lag enkle glass fra byggeår. Entredør i sokkeletasje av tre med isolerglass. Vinterhage har to stk. dører med isolerglass for adkomst videre ut. Enkel stedsbygget dør av tre til utvendig bod. Entredør i 1. etasje av tre med sidefelt med glass. To-fløyet verandadør med katteluken til vinterhage. Verandadør med isolerglass på soverom i 1 etasje. Vippeport til garasje. Støpt dekke foran entre på ca. 12 m2. Veranda langs fremside er punktfundamentert og dels utkraget. Det er ukjent med utførelse av fundamentering ned i bakken og om det er benyttet frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Vinterhage er bygget over garasje. Ukjent type dekke mellom garasje og vinterhage. Innvendig er det fliser på gulv. Vegger er dels kledd med panel og OSB-plater og dels er det åpne konstruksjoner. Mellom rekkverk og takkonstruksjon er det skyvevinduer med enkle glass. Veranda ved entre har tilsynelatende enkel fundamentering med ulike trestolper ned på terreng uten frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av eksempelvis parkett, laminat og gulvbelegg på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering i konstruksjonen.

Pipe av tegl. Sotluke er i sokkelleilighet. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv.

Innredede rom i sokkeletasjen med laminat på gulv, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Bodrom har enklere overflater med gulvbelegg og betong på gulv, malte murvegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng og tilsynelatende oppforede gulv. Ut fra hulltakinger er utforede vegger utført både som isolerte og uisolerte konstruksjoner. Det er ukjent oppbygging på gulvkonstruksjoner.

I garasje er det betonggulv, murvegger og EPS-isolasjon i himling. Det meste av overflater var tildekket av lagrede gjenstander på befaring. Smal trapp med vegger på begge sider og håndløper på en side.

I sokkeletasjen er det lette dører med speilfronter. I 1. etasje er det hovedsakelig dører med slette fronter.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Det er ukjent alder på våtrommet. Dels fliser og dels tapet på vegger. Fliser har blitt malt. Overflater har normal slitasje. Det finnes stedvis noen riper. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Det er tilnærmet flatt gulv. Membran på gulv i form av vinylbelegg. På vegger er det våtromsbelegg/tapet over fliser, det er ukjent med membran bak fliser. Sluk under badekar av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Sluk under dusj er ikke innsisert grunnet mangle på tilkomst. Dusjkabinett, badekar, servantinnredning, speilskap og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vaskerom

Det er ukjent alder på våtrommet. Tapet på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt. Membran i form av vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran er i sokkelleiligheten. Det er ikke påvist egen stoppekran for denne boenheten. Vannrør hovedsakelig av kobber fra byggeår. Vannrør av plast (rør i rør) til bad. Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av noe eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har hovedsaklig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og ellers hovedsakelig porselenssikringer. Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ingen kjent informasjon vedrørende dreneringen rundt boligen. Boligen er fundamentert med støpt plate på merk og grunnmur av mur/lettklinker. Utvendig bod har grunnmur av blokker av lettklinker, ukjent med fundamentering og frostsikring under dette. Stikkledninger fra byggeår.

Tomannsbolig - Sekundærdel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggeår med to lag glass. Nyere entredør med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger. Utforede vegger mot terreng og oppforet gulv mot støpt plate på merk. I området hvor det er utført hulltaking er ikke veggkonstruksjonen isolert. Innvendige dører med slette fronter. Det er ikke dør mellom stue og entre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Ukjent alder på våtrommet. Rommet er inndelt i to avdelinger med ulike materialer. Begge avdelinger har gulvbelegg på gulv. På vegger er det baderomsplater i en del og tapetserte sponplater i den andre delen. Det er takessplater i begge himlinger. Innredninger med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. En del har mekanisk avtrekk og en del har naturlig ventilering. Sluk i del med dusj er plassert langt inn under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er usikkert om det er sluk i gulv i del med vaskemaskin, sluk er ikke observert. Delvis varmekabler i gulv. I del med dusj er det fall på gulv mot sluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og kjøleskap. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med måler og stoppekran er i denne enheten. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i innkassing på bad. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet direkte til strøm med bryter. Elektrisk opplegg av ulik alder. Sikringsskap i entre med jordfeilsautomater og strømmåler av eldre type som synes å være i drift. Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sokkeletasje	36	21	0	57
1. etasje	106	7	22	135
Sum	142	28	22	
Sum BRA	192			

Tomannsbolig - Sekundærdel

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	54	0	0	54
Sum	54	0	0	
Sum BRA	54			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

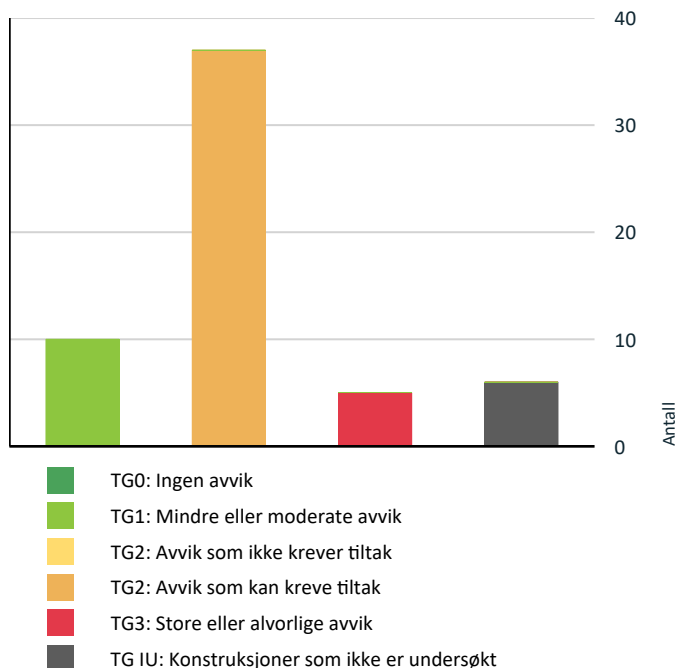
Tomannsbolig - Sekundærdel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

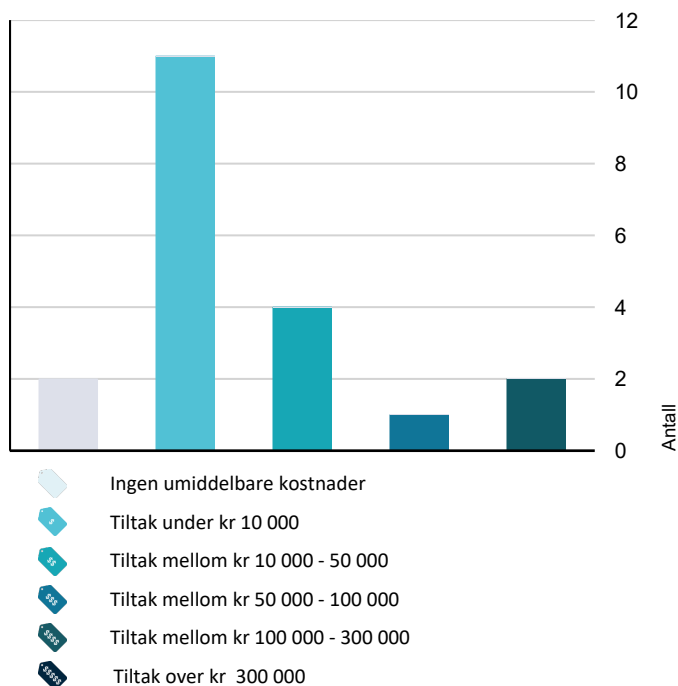
Sammendrag av boligens tilstand

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. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. 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.

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tomannsbolig - Sekundærdel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG OG HOVEDDEL



Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst ved forrige salg.

Standard
Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022 Satt inn skyvevinduer mot veranda.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Takteking er helt dekket av snø på befaring. Eier har ingen informasjon om utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bygningsdelene er i store deler dekket av snø.

Ut fra mangel på informasjon om alder og svært begrenset mulighet til befaring grunnet at store deler er dekket av snø settes det ikke tilstandsgrad. Det er observert noen deformasjoner på takrenne mot innkjøring.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av bindingsverk. Isolering fra byggeår, normal utførelse på den tiden var isolering med steinull/mineralull. Vegger på utvendig bod er ikke isolert. Fasader er kledd med tømmermannskledning liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste deler vegger er stedvis dekket av snø på befaring. Det gjenstår montering av utvendig hjørnekasser på innglasset veranda. Det er stedvis oppsprekking i overflater på kledningsbord og stedvis kuvinger på bord. Det er utettheter i konstruksjoner på utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere hjørnekasser.

Det er foreløpig ikke nødvendig med ytterligere tiltak utover normalt vedlikehold.



Gjenstår ferdigstillelse av hjørnekasse.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler. Stedsbygget sperretak på utvendig bod. Loft er kun observert fra luke grunnet mangel på stige helt opp. TG baserer seg på hva som er synlig fra luke og det anbefales ny eier å befare hele loft.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje med isolerglass dels fra byggeår og dels fra 1998. Vinduer i sokkeletasje av tre med to lag enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet brukstid.

Vinduer fra 1998 har passert halvparten av forventet brukstid.

Det kondenserer på noen glass på innsiden av vinduer.

Det er stedvis slitasje og oppsprekking i kitt på vinduer i sokkeletasje.

Det er innvendig slitasje på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis behov for vedlikehold av overflater og utskifting av kitt. Ut fra alder, tilstand og isoleringsevne må det påregnes utskifting av vinduer fra byggeår i de nærmeste årene som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer dels dekket av snø på befaring.

! TG 2 Dører

Entredør i sokkeletasje av tre med isolerglass. Vinterhage har to stk. dører med isolerglass for adkomst videre ut. Enkel stedsbygget dør av tre til utvendig bod. Entredør i 1. etasje av tre med sidefelt med glass. To-fløyet verandadør med katteluke til vinterhage. Verandadør med isolerglass på soverom i 1 etasje. Vippeport til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid. En verandadør på vinterhagen tar kraftig i karm. Den andre har hard vrider og defekt lås. Entredør i 1. etasje har falming og slitasje på overflater, bruksmerker og dørblad tetter ikke helt mot karm. To-fløyet verandadør har noen mindre bruksmerker. Det kondenserer på innsiden av glass på verandadør på soverom. Innfesting av garasjeport i toppen fremstår som noe løs. Det er opplyst at elektrisk åpner er fungerende, men denne er koblet fra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og utbedringer på verandadører i vinterhagen. Vedlikehold av overflater på entredører og justering av dør i 1. etasje. Nærmere kontroll og evt. utbedring av innfesting av vippeport til garasje.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt dekke foran entre på ca. 12 m². Veranda langs fremside er punktfundamentert og dels utkraget. Det er ukjent med utførelse av fundamentering ned i bakken og om det er benyttet frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Vinterhage er bygget over garasje. Ukjent type dekke mellom garasje og vinterhage. Innvendig er det fliser på gulv. Vegger er dels kledd med panel og OSB-plater og dels er det åpne konstruksjoner. Mellom rekkverk og takkonstruksjon er det skyvevinduer med enkle glass. Veranda ved entre har tilsynelatende enkel fundamentering med ulike trestolper ned på terreng uten frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda fremside: Det meste av overflater var dekket av snø på befaring. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Veranda har stor åpning i gulv inn mot vegg, mangler innerste gulvbord. Det er noe skjevheter på konstruksjonen. Det mangler toppbord på rekkverk i enden.

Vinterhage: Det gjenstår flere arbeider med ferdigstillelse. Det er utettheter i konstruksjoner og vindsperre. Det er mye lagrede gjenstander i vinterhage og overflater er derfor begrenset befart. Det er bom i enkelte fliser på gulv og stedvis riss i hardfuger.

Veranda ved entre: Overflater er dekket av snø. Det er kun delvis rekkverk i trapp. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Slitasje på toppbord.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nærmere undersøkelser når konstruksjoner er snøfrie.

Veranda fremside: Montere manglende gulvbord og toppbord på rekkverk.

Vinterhage: Ferdigstillelse av gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende gulvbord på veranda.



Veranda dekket av snø.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater bestående av eksempelvis parkett, laminat og gulvbelegg på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.
Boligen var normalt møblert og med tepper på gulv i flere rom.
Hovedsakelig normal slitasje for alderen. Stedvis riper i gulv og avskalinger i himling.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulv. Stedvis knirk i gulv. Største målte skjevhet på gulv er over 30 mm. i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 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.

Eventuelt kan det utføres radonmåling. 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

Pipe av tegl. Sotluke er i sokkelleilighet. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er oppsprekninger i overflater på pipe over tak. Ildsted har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres vedlikehold og nærmere kontroll av pipe over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Innredede rom med laminat på gulv, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Bodrom har enklere overflater med gulvbelegg og betong på gulv, malte murvegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng og tilsynelatende oppforede gulv. Ut fra hulltakinger er utforede vegger utført både som isolerte og uisolerte konstruksjoner. Det er ukjent oppbygging på gulvkonstruksjoner.

I garasje er det betonggulv, murvegger og EPS-isolasjon i himling. Det meste av overflater var tildekket av lagrede gjenstander på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Mye av overflater i boder er tildekket av lagrede gjenstander.

Det gjenstår stedvis noe belistning.

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader. Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på TV-rom og det ble der målt et fuktinnhold i bunnsvill på rett over 20 vektprosent, dette er i overkant på treverket og fuktinnholdet må forventes å være betydelig høyere nederst i treverket. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører over tid risiko for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Konsekvens/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.



Fuktmåling på TV-rom.

! TG 2 Innvendige trapper

Smal trapp med vegger på begge sider og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om montering av håndløper.

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

I sokkeletasjen er det lette dører med speilfronter. I 1. etasje er det hovedsakelig dører med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og bruksmerker på dører og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent alder på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Dels fliser og dels tapet på vegger. Fliser har blitt malt. Overflater har normal slitasje. Det finnes stedvis noen riper.



Eksempel på merker på fliser.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anes ikke hensiktsmessig å igangsette utbedringsarbeider med fallforhold isolert sett, men når rommet skal renoveres bør dette forbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv i form av vinylbelegg. På vegger er det våtromsbelegg/tapet over fliser, det er ukjent med membran bak fliser. Sluk under badekar av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Sluk under dusj er ikke inspisert grunnet mangle på tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran på vegger bak fliser og evt. overganger mot membran på gulv er ukjent.

Eksakt alder på våtrommet er ikke kjent, men halvparten av forventet brukstid er passert med god margin og det anses at rommet ut fra alder nærmer seg tidspunkt for renovering.

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.

Renovering av rommet bør ut fra alder inngå i kjøper sine planer for boligen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, badekar, servantinnredning, speilskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utført i vegg mellom bad og soverom. Fuktmålingen viser kun tilstanden i området den er utført og det kan fortsatt finnes skader i konstruksjoner i andre deler av rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er ukjent alder på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere skruer rundt om på vegger.

Det er stedvis fargeforskjeller på vegger.

Mye av overflater er tildekket av gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjonalitet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Mye av gulvflater er tildekket av gjenstander på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anes ikke hensiktsmessig å igangsette utbedringsarbeider med fallforhold isolert sett, men når rommet skal renoveres bør dette forbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tette gjennomføringer i vegg under vask.

Eksakt alder på rommet er ikke kjent, men forventet brukstid er passert med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Rommet kan benyttes slik det er, men renovering av rommet anbefales å inngå i kjøper sine planer.



Utette gjennomføringer i vegg.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet har synlig membran og ikke tilrettelagt bruk for vannpåkjenninger direkte på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er 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.

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Svelling i himlingsplate rundt ventil, kan indikere dårlig isolering av ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For utbedring av svelling i himling må himlingsplate skiftes ut.

Det bør utføres nærmere kontroll av isolering av ventilasjonsrør på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelling i himling rundt ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran er i sakkelleiligheten. Det er ikke påvist egen stoppekran for denne boenheten. Vannrør hovedsakelig av kobber fra byggeår. Vannrør av plast (rør i rør) til bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.
Rør i rør er avsluttet i rom med sluk oppå en 10 cm forhøyning,
lekkasjevann vil dermed ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales etablering av egen stoppekran for enheten og montering av lekkasjevakt på bodrom hvor rør i rør avsluttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Det mangler ventil på en utsparing på bodrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen er nær forventet brukstid og det må forventes at behov for reparasjon/utskifting oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av noe eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har hovedsaklig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og ellers hovedsakelig porselenssikringer.

Avvik:

Det kommer løs elektrisk kabel inn til vinterhage. (TG3)

Det er noe mangelfull merking av kurser i sikringsskap. (TG2)

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 oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført på ett soverom i 2021.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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?
Nei
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. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll og ikke utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det er ingen kjent informasjon vedrørende dreneringen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra at det ikke foreligger informasjon om alder og at det er målt forhøyet fuktinnhold i utført vegg mot terreng så anbefales det at det utføres drenerende arbeider rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate på merk og grunnmur av mur/lettklinker. Utvendig bod har grunnmur av blokker av lettklinker, ukjent med fundamentering og frostsikring under dette.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren var flere steder dekket av snø under befaring. Det er stedvis avskaling av maling og mindre sprekker på grunnmurer. Det har vært reparert horisontale sprekker i grunnmur på bodrom. Sprekk i mur og det ser ut til at det har vært bevegelse på øverste del av grunnmur i garasje under innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater. Sprekk i garasje må følges med på, dersom det oppdages utvikling så må det iverksettes tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på avskaling og sprekker i grunnmur.

Tilstandsrapport



Sprekk i øverste del av grunnmur i garasje.

! TG 1U Terrengforhold

Tomt var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TOMANNSBOLIG - SEKUNDÆRDEL



Kommentar

Ukjent når arealene ble innredet til leilighet.

Standard

Normal boligstandard, delvis av vesentlig alder.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår med to lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær forventet brukstid.

Det er frost på innsiden av flere vinduer på befaring.

Vinduer har stedvis innvendig slitasje og misfarging.

Det er stedvis oppsprekking i overganger på utføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og overganger.

Utskifting av vinduer bør inngå i kjøper sine planer for boligen.

! TG 1 Dører

Nyere entredør med isolerglass.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis glipper mellom gulvbord og riper på gulv.
Sprekker i noen få kledningsbord på vegg og krymping mellom bordene slik at malingskant synes.
Stedvis riss i skjøter i maling i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater har behov for utbedring/oppussing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig støpt plate på mark. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen over betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er opplyst at det ble utført radonmålinger i enheten i 2019 med resultater under tiltaksgrensen.

Pipe og ildsted

Det står eldre vedovn i enheten, men denne er ikke installert.

Rom Under Terreng

Utforede vegger mot terreng og oppforet gulv mot støpt plate på merk. I området hvor det er utført hulltaking er ikke veggkonstruksjonen isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på bod, men fuktmåling kunne ikke utføres da det ikke var tilstrekkelig rom for dette i konstruksjonen.

TG settes ut fra at det er målt forhøyet fukttinnhold i utforet vegg mot terreng andre steder i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonene bør følges med på.



Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter. Det er ikke dør mellom stue og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom tar kraftig i gulv/list, kan ikke lukkes helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dør til soverom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent alder på våtrommet. Rommet er inndelt i to avdelinger med ulike materialer. Begge avdelinger har gulvbelegg på gulv. På vegger er det baderomsplater i en del og tapetserte sponplater i den andre delen. Det er takessplater i begge himlinger. Innredninger med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. En del har mekanisk avtrekk og en del har naturlig ventilering. Sluk i del med dusj er plassert langt inn under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er usikkert om det er sluk i gulv i del med vaskemaskin, sluk er ikke observert. Delvis varmekabler i gulv. I del med dusj er det fall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eksempler på avvik:

Innredninger er nær forventet brukstid.
Slitasje og skader på overflater på servantinnredning.
Det er stedvis uferdige og utette overganger.
Gulvbelegg og tapet begynner stedvis og løsne fra underlag.
Veggplater er stedvis ikke montert med klemte overgang til gulvbelegg.
Det er ikke dryppkanter på veggplater.
Det er stedvis svelleskader nederst på sponplater, ukjent tilstand bak dusjkabinett.
Maling flasser av i himling.
Det er sprekk i toalett.
Stedvis glipper i hjørner på oppbrett av gulvbelegg.
Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skade på servantinnredning.



Sprekk i toalett.

ETASJE > BAD/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

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og kjøleskap. Avsatt plass til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk testet OK.

Lys virker ikke på befaring.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av hvor lys ikke fungerer. Kan være lypærer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran er i denne enheten. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i innkassing på bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet direkte til strøm med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

det er ikke observert sluk i gulv.
Det er deformasjon/bulk på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 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.

Elektrisk opplegg av ulike alder. Sikringsskap i entre med jordfeilsautomater og strømmåler av eldre type som synes å være i drift.

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 oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?
Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannvarsler og brannslukker i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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 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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Sokkeletasje	36	21		57	12	
1. etasje	106	7	22	135	22	
SUM	142	28	22		34	
SUM BRA	192					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré , Soverom , TV-stue , Bod 1, Bod 2	Garasje	
1. etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Entré , Gang , Stue , Bod , Soverom 1, Soverom 2	Utvendig bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan evt. branncelleinndeling er utført.

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: Dagslysflate er ikke tilfredsstillt på TV-stue i sokkeletasjen.

Tomannsbolig - Sekundær del

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	54			54		
SUM	54					
SUM BRA	54					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan evt. branncelleinndeling er utført.

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: Ut fra rommenes bruk på befaringstidspunktet.

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)
Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel	129	63
Tomannsbolig - Sekundærdel	49	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	12	89		0	1008.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartmobakken 7

Hjemmelshaver

Leine Dennis, Nordlien Silje Aas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefeltet Svartmofeltet på Namnå. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Svartmobakken.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplysninger er gitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende 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 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.
- Areal 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM7713>

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