

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Ranumsvegen 360, 2436 VÅLER I SOLØR

 VÅLER kommune

 gnr. 77, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 03.01.2025

Oppdragsnr.: 20580-1583

Referansenummer: OD9731

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsløre 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk eller reisverk. Ut fra byggeår antas vegger å være isolert med flis. Det er opplyst at vegger på inngangsparti er isolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med liggende og stående trekledning. Fasadekledningen er hovedsakelig avsluttet ned mot vannbrett.

Takkonstruksjoner av stedsbygget sperretak. Det er ulike typer vinduer i boligen, hovedsakelig med enkel glass og varerammer og med to lag enkle glass. I mange av vinduene i inngangspartiet er det ettermontert isolerglass på 1990-tallet.

To-fløyet dør av tre med isolerglass i hovedinngang. Dør i kjøkkeninngang av tre med to lag enkle glass. Enkel kjellerdør av tre. Balkongdør med to dørblad med enkle glass. Balkong over kjøkkeninngang, takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Taktekking med plater av plast. Gulv er tekket med papp. Kjellernedgang med mur og trapp av betong, øverste del av vegger og tak er bygget av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av gulvbelegg, tregulv og teppe på gulv, trepanel og tapet på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene. Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen. Eldre vedovn for matlaging på kjøkken. Vedovner av eldre dato på tre soverom med metallplater på gulv, delvis tildekket.

Grov kjeller med hovedsakelig betong på gulv, betongvegger og trepanel i himlinger. Det er kryperom under store deler av boligen. Gulvkonstruksjon over kryperom av bjelkelag av tre. Det er sand på grunnen. Ventilering med ventiler. I kryperom ved entre er det sponplater på undersiden av bjelkelaget.

Enkel trapp av tre til kjeller, med kun rekkverk på en side. Trapp til 2. etasje av tre med vegger på begge sider, håndløper på en vegg. Nederste del av trapp har ikke rekkverk. Dører i 1. etasje hovedsakelig med slette fronter og i 2. etasje hovedsakelig av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, plater på vegger og plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, veggskap, toalett og utslagsvask. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er lokalt fall til sluk. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Bad i 2. etasje

Overflater bestående av vinylfliser på gulv, malte plater på vegger og slett malt himling. Innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og komfyr. Naturlig ventilering med luke i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato, noen rør av plast. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt er ikke observert.

Det er ikke ventilering i kjeller (omtalt under annet punkt). Naturlig ventilering med veggventil på soverom i 1. etasje, ellers ingen ventilering. Toshiba luft til luft varmepumpe.

Utslagsvask og servant på vegger på kjøkken. Fyrkjele fra 1968 som fyres med ved. Fyrkjele fungerte sist den ble benyttet, men det er noen år siden.

Varmtvannsbereider av eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter. Direkte koblet til strøm. Vannbåren varmeanlegg bestående av vannrør av kobber av eldre dato og radiatorer i begge stuer og på soverom i 1. etasje av eldre dato. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg av eldre dato, det er gjort noen oppgraderinger. Sikringsskap i kor med automatisk hovedbryter/overbelastningsvern, noen automatsikringer og hovedsakelig porselenssikringer. Kjente elektriske arbeider er utført av elektriker. Det foreligger noe usikkerhet i forhold til om det foreligger avvik etter tilsyn. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være tilbakefylling fra byggeår.
Grunnmur tilsynelatende av betong med sparestein.
Terreng er hovedsakelig flatt eller med fall fra bygget, men stedvis svakt fall mot. Stedvis vanskelig å vurdere grunnet vegetasjon.
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.
Boligen har privat kloakkanlegg, men eksakt løsning og alder er ikke kjent. Løsningen er av eldre dato. Har fungert med 1-2 beboere i boligen de siste årene boligen var bebodd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

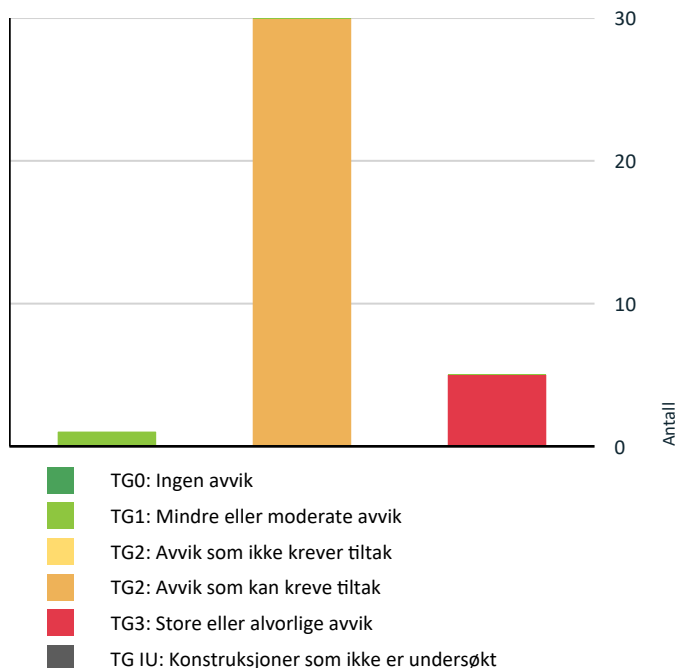
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

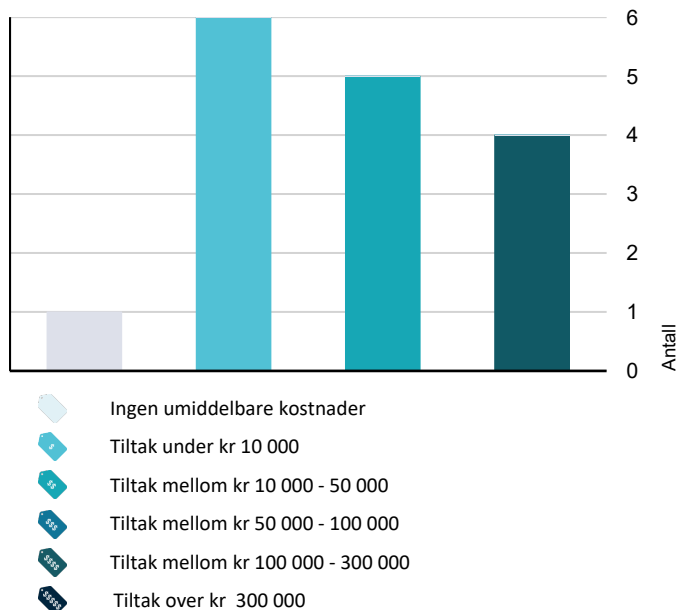
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1927

Standard

Normal boligstandard, men hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold og behov for flere naturlige oppgraderinger som følge av alder.

Tilbygg / modernisering

1980	Etablert bad i 1. etasje. Årstall er ca. Opplyst ved salg i 2024.
	Taktekking skiftet midt på 90 tallet. Eksakt årstall er noe usikkert. Opplyst ved salg i 2024.
2018	Boret etter vann. Årstall er ca. Opplyst ved salg i 2024.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Eksakt alder på tekkingen er ikke kjent. Det er ukjent med type undertak.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Beslag mellom tak og vegger er flere steder lagt utenpå veggkledning, dette er srbare punkter med fare for vanngjennomtrenging.

Det er ikke takrenner på takløft.

Stedvis misfarginger på takrenner og beslag.

Usikkert om det er tett overgang mellom tak over balkong og yttervegg.

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.

Beslag som er lagt utenpå kledning må følges med på og holdes tett ved bruk av fugemasse.

Tilstandsrapport



Eksempel på beslag som er lagt utenpå kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk eller reisverk. Ut fra byggeår antas vegger å være isolert med flis. Det er opplyst at vegger på inngangsparti er isolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med liggende og stående trekledning. Fasadekledningen er hovedsakelig avsluttet ned mot vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt slitasje på fasader.

Det er noen steder glipper i treverk på hjørnekasser.

Det er flere steder oppsprekking på kledningsbord ned mot vannbrett og over vinduer, på slike steder kan det finnes råte.

Punkt med råte til venstre for kjøkkeninngang.

Råteskade på vannbrett til høyre for hovedinngang.

Fasade mot øst fremstår med noe mer slitasje enn øvrige. Her er det flere steder innfelt kledning etter endring av størrelse på vinduer og flere steder råte i kledningsbord, eksakt omfang er ikke kartlagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av fasader og samtidig kontrollering av hele fasader og utskifting av kledningsbord med råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



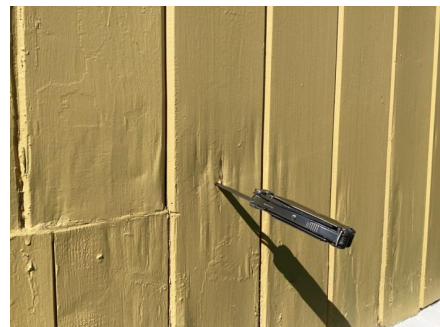
Eksempel på glippe på hjørnekasse.



Råte til venstre for kjøkkeninngang.



Eksempel på generell tilstand.



Eksempel på punkt med råte mot øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner av stedsbygget sperretak. Loft er ikke inspisert da det ikke er installert stige ved loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier og isbord har slitasje og stedvis begynnende råte. Noen isbord løsner fra innfesting. Svai på taktekkning/takkonstruksjon over kjøkkeninngang, dette kan indikere underliggende skade. Det er svai på takkonstruksjonen på hovedtak, ut fra alder så er ikke dette unormalt. Det finnes risiko for råte på utstikkende deler av takkonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

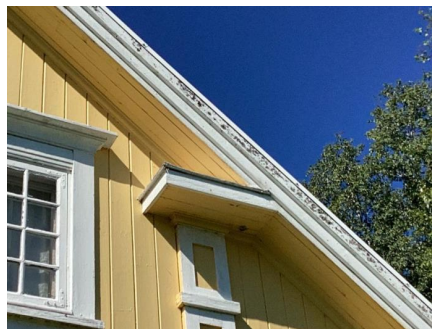
- Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av nødvendig del av vindskier og isbord.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser på takkonstruksjon over kjøkkeninngang og utstikkende deler av takkonstruksjonen.



Svai på takkonstruksjonen over kjøkkeninngang.



Eksempel på utstikkende del som bør kontrolleres fra oversiden.

TG 2 Vinduer

Det er ulike typer vinduer i boligen, hovedsakelig med enkel glass og varerammer og med to lag enkle glass. I mange av vinduene i inngangspartiet er det ettermontert isolerglass på 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har slitasje og oppsprekking i kitt. Fra denne type vinduer må det forventes at luftlekkasjer kan forekomme. Det er sprekk i flere glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kommer til å være behov for vedlikehold og utskifting av vinduer i tiden som kommer.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

To-fløyet dør av tre med isolerglass i hovedinngang. Dør i kjøkkeninngang av tre med to lag enkle glass. Enkel kjellerdør av tre. Balkongdør med to dørblad med enkle glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninngang: Det er ikke terskel på dør. Dørblad tar i gulv. Det må forventes trekk.

Kjellerdør: Dørblad tetter ikke mot karm.

Balkongdør: Det er slitasje og oppsprekking i kitt. Det må forventes trekk fra denne type dører. Ytterste dør har ikke håndtak på vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

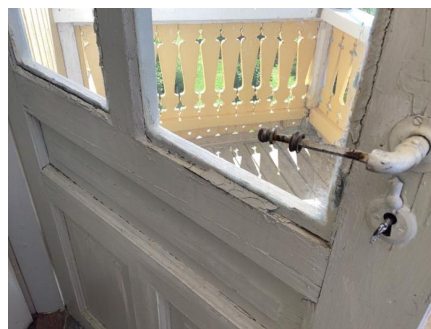
Kjøkkeninngang: For en tett løsning vil det være behov for utskifting til helhetlig dør med terskel.

Kjellerdør: For en tett løsning vil det være behov for utskifting av dør.

Balkongdør: For en tett løsning vil det være behov for utskifting av dør.



Dør i kjøkkeninngang.



Eksempel på slitasje på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong over kjøkkeninngang, takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Taktekking med plater av plast. Gulv er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er utettheter i tekkingen over balkongen.

Takkonstruksjonen er ikke dimensjonert iht. dagens standarder.

Det er råte i deler av rekkverkskonstruksjonen.

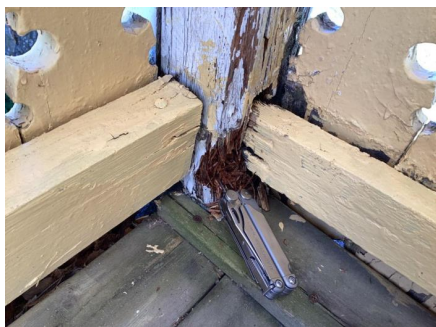
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må rives og bygges på nytt.

Utskifting/reparasjon av taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råte i rekkverk.

Utvendige trapper

Kjellernedgang med mur og trapp av betong, øverste del av vegger og tak er bygget av tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er råteskader på porter og noe begynnende råte nederst på vegger.

Det er sprekker i murer.

Grov trapp med flere reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av lemmer og treverk med råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på sprekk i mur.



Råteskade på lemmer.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av gulvbelegg, tregulv og teppe på gulv, trepanel og tapet på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Stedvis rift i skjøter på veggplater.

Gulvbelegg på kjøkken løsner i skjøter.

Stedvis slitasje og bruksmerker på gulv.

Noen steder slitasje på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på oppsprekking i plateskjøt.



Gulvbelegg på kjøkken løsner i skjøter.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjell på gulv på 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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.

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen. Eldre vedovn for matlaging på kjøkken. Vedovner av eldre dato på tre soverom med metallplater på gulv, delvis tildekket.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder så kan det oppstå sprekker og behov for tiltak på vedovner.

Det sitter snøre mellom ovn og røykrør på ett soverom, ukjent årsak til dette.

Det er noen steder avskaling og små riss på brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av løsning hvor det er snøre mellom røykrør og vedovn.

Vedlikehold av overflater på pipe og brannmurer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grov kjeller med hovedsakelig betong på gulv, betongvegger og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er mye gjenstander i kjeller grunnet rydding og tømming, gjør at enkelte overflater ikke er synlige.

Grovt støpt gulv med flere ujevnheter, det er jordgulv to steder.

Kjellervegger er i noen mindre deler dekket av isolasjon.

Det er stedvis mørke felter på overflater og tegn på at konstruksjoner har fuktpåkjenninger.

Råte på veggventil av tre.

Kjelleren har et fuktig klima og det er generelt høyt fuktinnhold i materialer i kjeller. Eksempelvis er det målt et fuktinnhold i treverk i himling på ca. 22 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales etablering av en ventilasjonsløsning bedre de klimatiske forholdene i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Utskifting av ventil med råte.

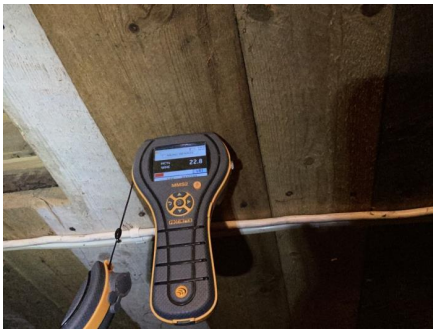
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på veggoverflate med fuktpåkjenning.



Vegger er noen steder dekket av isolasjon.



Fuktinnhold i himling på ca. 22 vektprosent.

Kryp kjeller

Det er kryperom under store deler av boligen. Gulvkonstruksjon over kryperom av bjelkelag av tre. Det er sand på grunnen. Ventilering med ventiler. I kryperom ved entre er det sponplater på undersiden av bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ligger ikke fuktsperre på grunnen.

Kryperom under opprinnelig del har fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent.

Ved kryperom i entre ble det observert noen maur.

I kryperom i entre har det vært råteskader på bjelkelag. Dette er reparert med nytt bjelkelag, etablert understøttelse med bjelker og punkter av tre rett ned i bakken. Løsning med treverk rett ned i grunnen er sårbar for utvikling av råte.

I kryperom under entre er det fuktinnhold på 20 vektprosent i bjelkelag og 23 prosent nederst på stolper. Det er bulninger på plater under bjelkelag, inspisert fra luke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales at det legges fuktsperre på grunnen i begge kryperom.

Ventilasjon bør bedres slik at fuktinnhold i treverk i kryperommene synker til godt under 20 vektprosent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryperom under entre.

TG 3 Innvendige trapper

Enkel trapp av tre til kjeller, med kun rekkverk på en side. Trapp til 2. etasje av tre med vegger på begge sider, håndløper på en vegg. Nederste del av trapp har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Håndløper i trapp til 2. etasje er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Dører i 1. etasje hovedsakelig med slette fronter og i 2. etasje hovedsakelig av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.

Flere dører har slitasje og bruksmerker.

Vrider på en dør henger ned.

En dør tar i mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.
Utskifting av vrider som henger.
Justering av dør som tar i mellom karm og dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Overflater bestående av vinylfliser på gulv, malte plater på vegger og slett malt himling. Innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik er:

Det er ikke klemt avslutning mellom gulvbelegg og sluk. Slukrist sitter fast og det er ikke inspisert i sluk.

Det begynner stedvis og sprekke opp mellom vinylfliser, gulv må ikke anses tett.

Det er ikke benyttet membran på vegger.

Det er noen punkter med rust på badekar.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, plater på vegger og plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, veggskap, toalett og utslagsvask. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er lokalt fall til sluk. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik:
Det er ikke benyttet baderomsplater/membran på vegger.
Det er stedvis fargeforskjeller og mindre skader nederst på vegger.
Det er begynnende fuktskade nederst på veggskap.
Det er knirk i gulv.
Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag.
Svelleskader på vegger bak dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskade nederst på vegg.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og komfyr.
Normal slitasje og tilstand for alderen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig ventilering med luke i pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato, noen rør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Stedvis kraftig korrosjon på rørskjøter.
Flere rør har enkel innfesting med tape.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Stedvis enkel innfesting av vannrør med tape.

Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt er ikke observert.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført tettinger på avløpsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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.



Det er utført tettinger på avløpsrør i kjøkkenbenk.

Ventilasjon

Det er ikke ventilering i kjeller (omtalt under annet punkt). Naturlig ventilering med veggventil på soverom i 1. etasje, ellers ingen ventilering.

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

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Toshiba luft til luft varmepumpe.
Utslagsvask og servant på vegger på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

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 Varmesentral

Fyrkjele fra 1968 som fyres med ved. Fyrkjele fungerte sist den ble benyttet, men det er noen år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand er ukjent og alder tilsier at det er begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det planlegges med bruk av sentralfyr i boligen må det planlegges med utskifting av fyrkjele.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter. Direkte koblet til strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmeanlegg bestående av vannrør av kobber av eldre dato og radiatorer i begge stuer og på soverom i 1. etasje av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er stedvis korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

ⓘ 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 bygnings sakkyndig 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 hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg av eldre dato, det er gjort noen oppgraderinger. Sikringskap i kor med automatisk hovedbryter/overbelastningsvern, noen automatsikringer og hovedsakelig porselenssikringer. Kjente elektriske arbeider er utført av elektriker. Det foreligger noe usikkerhet i forhold til om det foreligger avvik etter el tilsyn.

Tilstandsrapport

Observerte avvik:

Stikkontakt med og uten jording i stue, jordet stikkontakt er merket.
Det er tape rundt ledninger på vegg på kjøkken, ukjent årsak til dette.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 eventuell 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.

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 ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være tilbakefylling fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur tilsynelatende av betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer er flere steder tildekket av vegetasjon. Det er flere steder avskaling og sprekker i grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på sprekker i grunnmur.



Eksempel på avskaling på grunnmur.

Tilstandsrapport

TE 2 Terrenghorhold

Hovedsakelig flatt eller med fall fra, men stedvis svakt fall mot. Stedvis vanskelig å vurdere grunnet vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

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.

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.

TE 2 Septiktank

Boligen har privat kloakkanlegg, men eksakt løsning og alder er ikke kjent. Løsningen er av eldre dato. Har fungert med 1-2 beboere i boligen de siste årene boligen var bebodd.

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.

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

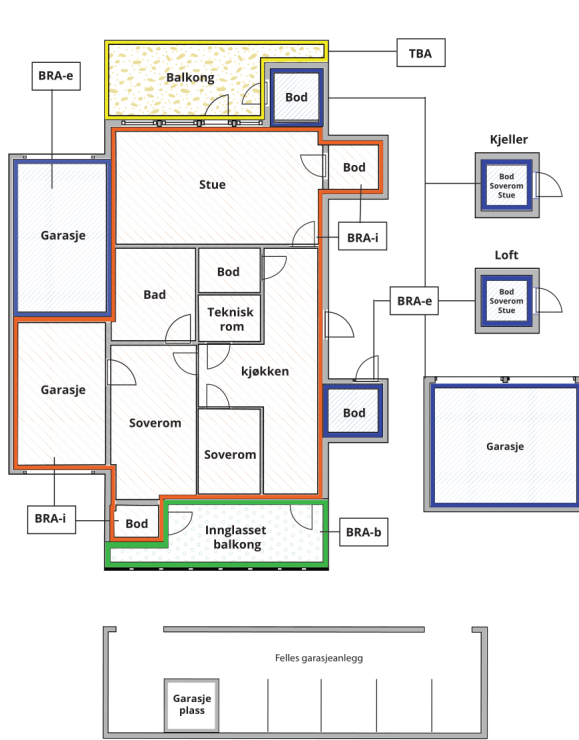
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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	58			58	
1. etasje	113			113	
2. etasje	92			92	4
SUM	263				4
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Stue , Spisestue , Soverom , Kjøkkeninngang , Spiskammers		
2. etasje	Bad , Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	201	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	77	32		0	5366 m ²	Opplyst fra selger	Eiet

Adresse

Øvre Ranumsvegen 360

Hjemmelshaver

Ola Henning Håkonsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Nord-øst for Vålbyen i Våler kommune. Omgivelsene består hovedsakelig av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Vålbyen, som er sentrum i kommunen, er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Øvre Ranumsvegen.

Tilknytning vann

Privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1995	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OD9731>

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