

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sønsterudbråten 27, 2216 ROVERUD

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 130, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 20580-1621

Referansenummer: OS5748

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, skjønnsaker og skadetaksering.

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



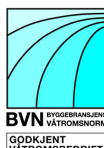
Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

! 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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ukjent type undertak. Taktekking på tilbygget del er fra byggeår, tekking på den opprinnelige delen er av noe nyere dato enn tilbygget. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe.

Opplysninger om veggoppbygginger er noe usikre. Men opplysningene som er kjent er at vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer og vegger i tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Tilbygget del antas ut fra byggeår å være isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon avsperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Vinduer av PVC med isolerglass fra 2018 i hovedsak. Det finnes også noen vinduer av tre av nyere dato.

Entredør av tre med isolerglass. Tett sekundærdør.

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Lavt rekkverk med store åpninger, men høyde utløser ikke krav om rekkverk.

Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg, laminat og tregulv på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Gulvkonstruksjon i 1. etasje i opprinnelig del og i 2. etasje av tre, ukjent med isolering i konstruksjonene. Ukjent gulvkonstruksjon i tilbygg, føles som betong.

Piper av tegl. Pipe på tilbygg har utvendig sotluke, andre pipe har sotluke i kjeller. Sotluker er ikke testet. Boligen har to stk. vedovner av eldre dato. Enkel kjeller med overflater hovedsakelig bestående av betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Det er sjakt i gulv i innerste rom, ukjent hva dette er/har vært.

Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Innvendige dører hovedsakelig av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedgulv har varierende fallforhold, stedvis ca. 1:100 og stedvis ca. 0,5:100. I dusjsonen er det fall på ca. 1:80. Dusjnise er nedsenket med ca. 2-7 mm. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 23 mm. Det er ikke tett oppkant ved dør. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Det kan delvis ses tilslutning av mansjett til klemring på sluk. Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, vegghengt toalett med skjult sisterner, servantinnredning, speil på vegg og høyskap. Ventilering av rommet med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter med freste spor, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør i kjeller, til kjøkken og til toalettrom av kobber av eldre dato. Noe rør av plast (rør i rør) i kjeller og rør i rør til bad i 2. etasje. Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

Bunnledning av soil.

Vindusventiler i stuer, ellers er det ikke tilrettelagt for ventilering.

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller.

Varmtvannsbereder fra 2011 med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har i hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg.

Sikringssskap i 2. etasje med hovedsakelig automatsikringer, noen jordfeilsautomater.

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.

Ukjent med drenering rundt boligen bortsett fra opplysninger om at det er lagt ny drenering fra baksiden av boligen og bort til vognskjul i 2022. Grunnmur av betong og innvendig tresonitt. Grunnmur med noe variable overflater over terreng.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen, stedvis med nedsenk mot bygget.

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

Eksakt løsning og alder på anlegget er ikke kjent, men er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

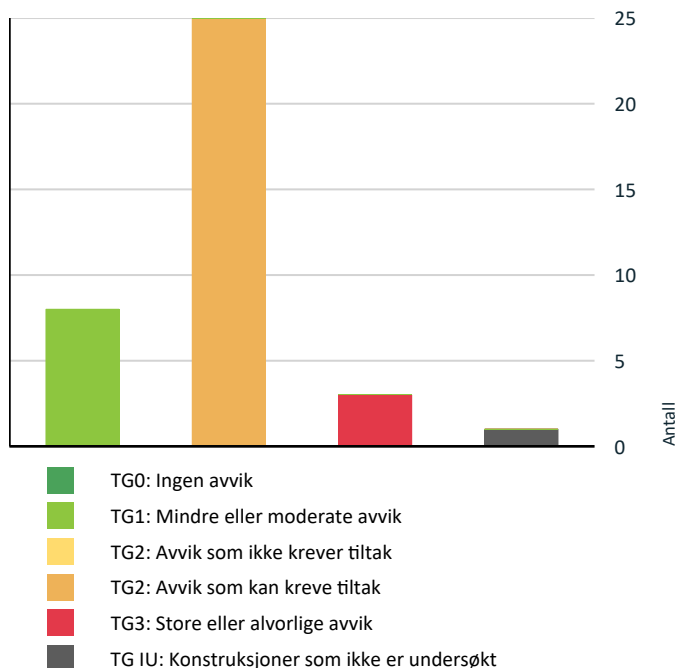
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

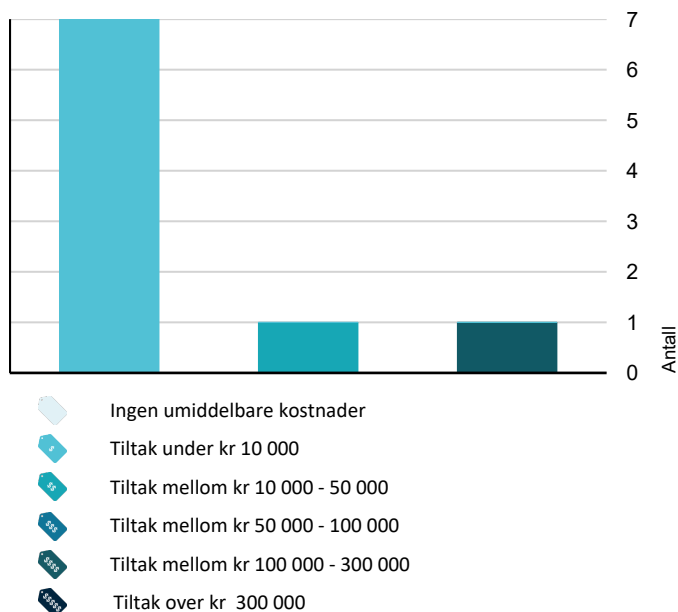
Sammendrag av boligens tilstand

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[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 > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > 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 > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1947

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygget.
2000	Skiftet fasadekledning på begynnelsen av 2000-tallet.
2018	Skiftet de fleste vinduer.
2019	Bygget veranda.
2021	Renovert bad i 2. etasje. Arbeider utført av M&R Bad.
	Det er over tid utført oppussing av overflater i flere rom.
	Det er gjort flere oppgraderinger på det elektriske anlegget de senere årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ukjent type undertak. Taktekking på tilbygget del er fra byggeår, tekking på den opprinnelige delen er av noe nyere dato enn tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Spiker står stedvis opp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke forkantbeslag på hele tilbygget del, det kan av den grunn finnes råte på leker. Beslag rundt pipe på tilbygg ser ut til å være brettet utenpå, ikke med noe omlegg. Stedvis malingsøl på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Skiftes normalt sammen med takteking.



Det er stedvis ikke forkantbeslag.



Risiko for utette overganger mellom beslag og pipe.

Veggkonstruksjon

Opplysninger om veggoppbygginger er noe usikre. Men opplysningene som er kjent er at vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer og vegger i tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Tilbygget del antas ut fra byggeår å være isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig lufting bak fasadekledning.

Det er ulike løsninger for oppbygging av vegger, på en vegg er kledning lagt oppå tidligere underliggere med lusinger mellom.

Vindusomramminger går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av råte.

På ett sted kan det se ut som det er lufting bak kledning, men uten sikring mot mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring der hvor dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon avsperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke ses noen ventilering fra loft.

Slitasje og stedvis mose på isbord, stedvis også slitasje på vindskier. Det er små punkter med råte i vindskier flere steder.

Det er flere vepsebol på loft.

Det er noen fuktmerker rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres ventilering fra loft, dette er spesielt viktig dersom det på ett tidspunkt utføres etterisolering på loft.

Vedlikehold og utskifting av vindskier og isbord.

Fuktmerker på loft bør følges med på slik at det kan iverksettes tiltak dersom det er en aktiv lekkasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på råte på vindski.



Eksempel på slitasje på vindski.

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med isolerglass fra 2018 i hovedsak. Det finnes også noen vinduer av tre av nyere dato.

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Tett sekundærdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Dørblad tar i takutstikk. Lås tar i omramming rundt dør.

Sekundærdør: Det er fuktskade nederst på dør. Dørblad tetter ikke helt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sekundærdør: For reparasjon av fuktskade er det behov for utskifting av dør, men dette er foreløpig ikke nødvendig ut fra funksjon.



Fuktskade på sekundærdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Lavt rekkverk med store åpninger, men høyde utløser ikke krav om rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

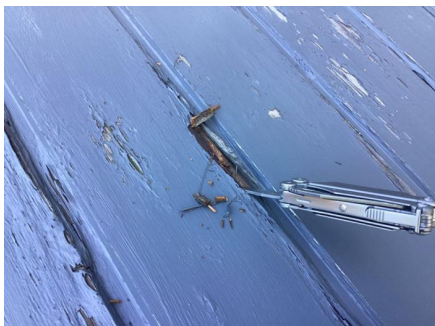
Det er råteskade på tak.
Det er ikke tett overgang mot vegg.
Det er sprekk i mur på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av takkonstruksjon.
Etablering av tett overgang mot vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i takkonstruksjon.



Sprekk i mur.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg, laminat og tregulv på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:
Tregulv har generelt riper og slitasje.
Det er flere sprekker i himling i stue.
Det er innlapping i gulvbelegg ved entre.
Listverk dekker stedvis ikke overgang mot gulvbelegg.
Det er riss i tapet i stue ved kjøkken.
Glipper i skjøter på laminat og noe svikt på flere soverom.
Det er stedvis påbegynt pigmentering på trepanel som ikke er ferdigstilt.

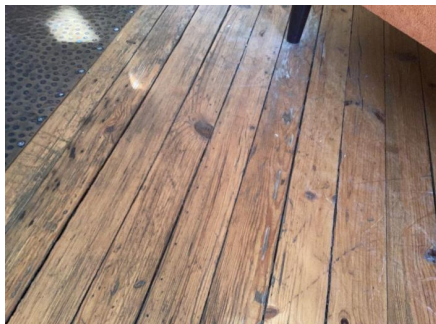
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

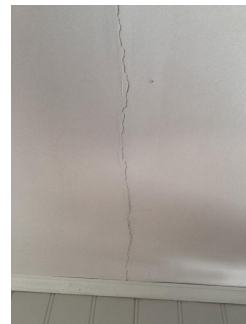
Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på tilstand på tregulv.



Eksempel på sprekk i himling.



Eksempel på tapet som sprekker opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i 1. etasje i opprinnelig del og i 2. etasje av tre, ukjent med isolering i konstruksjonene. Ukjent gulvkonstruksjon i tilbygg, føles som betong.

Det er målt etter høydeforskjeller på gulv i stuer uten at større avvik ble oppdaget.

Det er stedvis knirk i gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Piper av tegl. Pipe på tilbygg har utvendig sotluke, andre pipe har sotluke i kjeller. Sotluker er ikke testet. Boligen har to stk. vedovner av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er ikke påført murpuss på loft, forholdet kan medføre avvik ved et eventuelt branntilsyn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det påføres murpuss på piper på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel kjeller med overflater hovedsakelig bestående av betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Det er sjakt i gulv i innerste rom, ukjent hva dette er/har vært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger i form av avskaling av maling og misfarging på vegger.

Det er avskaling av maling i himlinger.

Det er stedvis stedvis fuktinnhold opp mot 20 vektprosent i himlinger. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte.

Det er begynnende mugg og soppvekst i innerste rom med grube.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

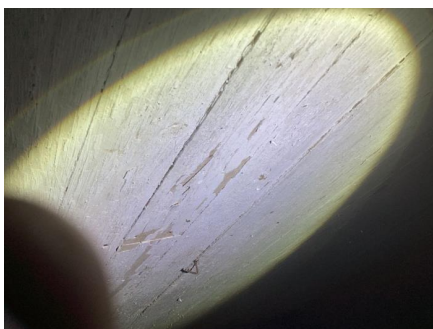
De klimatiske forhold i kjeller bør bedres slik at fuktpåkjenningene på konstruksjonene synker.



Grube i gulv i ett rom.



Eksempel på avskaling på vegg.



Stedvis avskaling av maling i himling.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kjellertrapp: Det er ikke rekkverk i trapp. Det er råte nederst på trapp.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

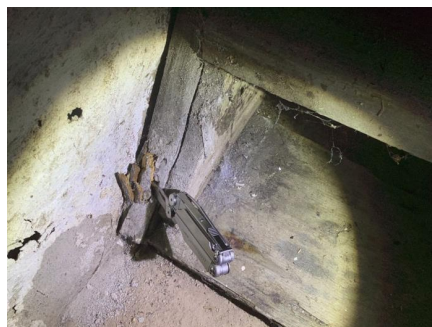
Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Reparasjon av trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.



Råte på trapp til kjeller.

Innvendige dører

Innvendige dører hovedsakelig av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis råte på karm/terskel på dører i kjeller.

Flere dører har bruksslitasje og tar i mellom dørbblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av råteskader.

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

Silikon mellom gulv og vegg sprekker opp og bør skiftes. Det er grove utsparinger i fliser under innredning.

Tilstandsrapport



Enkelte silikonfuger sprekker opp.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedgulv har varierende fallforhold, stedvis ca. 1:100 og stedvis ca. 0,5:100. I dusjsonen er det fall på ca. 1:80. Dusjnisse er nedsenket med ca. 2-7 mm. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 23 mm. Det er ikke tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Funksjonskrav for ledning av vann til sluk vurderes til å være ivaretatt, selv om enkelte av de preaksepterte løsningene i veiledningen ikke er oppfylt. Det er bom i fliser flere steder, foreløpig ikke tegn til sprekk i fuger eller løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Det kan delvis ses tilslutning av mansjett til klemring på sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon for det utførte arbeidet i form av skriftlig uttalelse fra utførende.

Det kan ses utett gjennomføring i vegg i innkassing for toalett, kan ses i inspeksjonsluke. Det er ikke hensiktsmessig med åpning av innkassing.



Sluk med tilslutning av mansjett.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, vegghengt toalett med skjult sistene, servantinnredning, speil på vegg og høyskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilering av rommet med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hav som kreves for forsert avtrekk iht. krav i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvidelse av spalte for tilluft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med freste spor, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjært ut luke i himling.

Tapet folder seg i hjørner.

Det er bom i fliser, sprekk i flere fliser rundt om på gulv og skadet flis bak toalett.

Konsekvens/tiltak

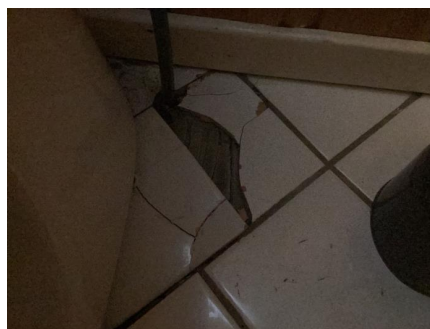
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskifting av flisgulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er skjært ut luke i himling.



Eksempel på skade på fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør i kjeller, til kjøkken og til toalettrom av kobber av eldre dato. Noe rør av plast (rør i rør) i kjeller og rør i rør til bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Vindusventiler i stuer, ellers er det ikke tilrettelagt for 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

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller.

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 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2011 med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 i hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg.
Sikringsskap i 2. etasje med hovedsakelig automatsikringer, noen jordfeilsautomater.
Anlegget er delvis av eldre dato og det må forventes at det finnes behov for tiltak.
Det er fremlagt dokumentasjon på hurtigsjekk av det elektriske anlegget. Utdrag:

"Hurtigsjekk av elanlegg og feste kabel for pumpe og lysbryter i kjeller. Megget sikringsskap (10Mohm) dårligste måling. Visuelt sett over resten og det meste ser ok ut uten om lampe i trapp mangler dekking av koblinger. Anlegget er kunn visuelt sett over utover målinger i skap
Anlegget ser bra ut mtp alder. Sikringsskap anbefales skiftet til nye Jordfeilautomater men dette er ikke et krav."

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?
Ja
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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

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?
Nei

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det refereres til uttalelse fra elektriker etter en hurtigsjekk av anlegget.

Tilstandsrapport

TG 3 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 bygningsakkyndig 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 ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er 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 røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent med drenering rundt boligen bortsett fra at det for to år siden er lagt drenering fra baksiden av boligen og bort til vognskjul.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er indikasjoner på at drenering rundt boligen ar 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong og innvendig tresonitt. Grunnmurer med noe variable overflater over terreng. Det er noen mindre sprekker i grunnmurer, ikke av betydelig omfang utvendig.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Terrenghorhold

Det er varierende terrenghorhold rundt boligen, stedvis med nedsenk mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Septiktank

Eksakt løsningsalder på anlegget er ikke kjent, men er av eldre dato.

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

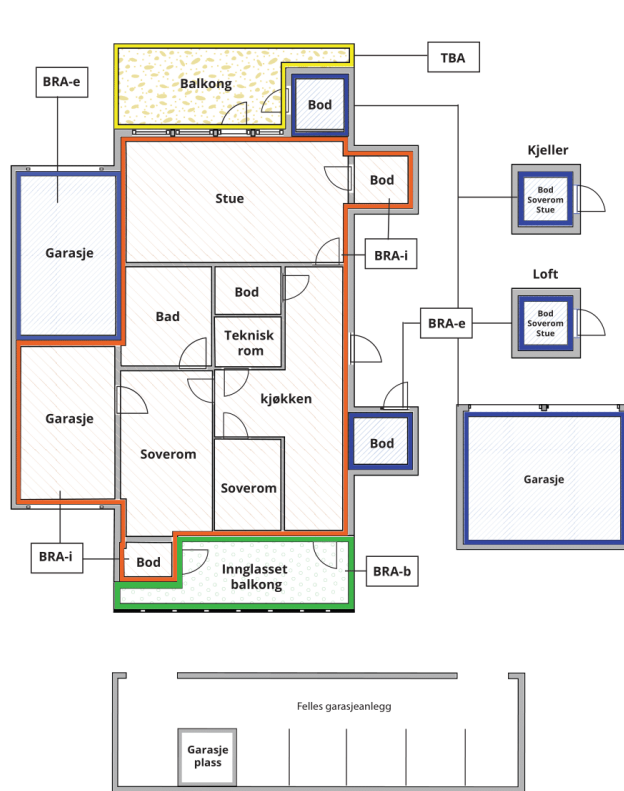
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	10			10		45	55
1. etasje	96			96			96
2. etasje	52			52			52
SUM	158					45	203
SUM BRA	158						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Toalettrom , Entré , Stue 1, Stue 2, Trapperom , Kjellertrapp		
2. etasje	Bad , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

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	146	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	130	41		0	338602.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sønsterudbråten 27

Hjemmelshaver

Engelstad Bjørn Arild

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i utkanten av Roverud. Omgivelsene består i hovedsak av spredt bebyggelse, skogsarealer og landbruksarealer.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som går delvis over annen eiendom. Det fremkommer ikke bestemmelse om vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Tilknytning vann

Privat vann. Det er borevann som deles med naboeiendom. Det er ikke kjent med at det er utført vannprøver.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelovergang

År

2018

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 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.

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/OS5748>

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