

Tilstandsrapport

 Vestre Solørveg 823, 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 84, bnr. 78

Areal (BRA): Enebolig 160 m², Garasje 39 m²



Befaringsdato: 13.10.2023

Rapportdato: 20.10.2023

Oppdragsnr.: 21034-1157

Referansenummer: IK1060

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Gyldig rapport
20.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre 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, 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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av taksperer og takteking av pappshingel. Takrenner, nedløsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med vareramme i kjeller, en malt hovedytterdør, en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre. Det er en sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og levegg.

Boligen har en hjørnetrapp til terrasse, en enkel tretrapp ved hovedytterdør og en støpt trapp i utvendig overbygget kjellernedgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte / tapetserte plater og enkelte vegger har panelbrytning, og det er malte plater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje.

Kjelleren ble innredet i 2022 med laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er kledd med malte plater og pusset og malt mur.

Boligen har en tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.

Det er dører i både profilert og slett utførelse, med og uten malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Vaskerommet har gulvbelegg og fall til sluk, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har veggmontert servantbatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående delevveg med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannavvisende plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast og avløpsrør av støpejern og av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en vannpumpe, filter og vannstoppventil på teknisk rom i kjeller. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet alarmselskap i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av blokker av sementstein og drenering med synlig fuktsperre på grunnmur. Eiendommen har en tilnærmet flat, men kupert tomt rundt boligen, og den skråner mot øst.

Boligen har privat vann og avløp. Vann fra brønn med vannledning av plast og kloakkum av betong med overløp til grøft med avløpsledning av støpejern.

Eiendommen har tett tregjerde og metallgjerde rundt deler av eiendommen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	84	84	0
Kjeller	76	45	31
Sum	160	129	31
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	39	0	39
Sum	39	0	39

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

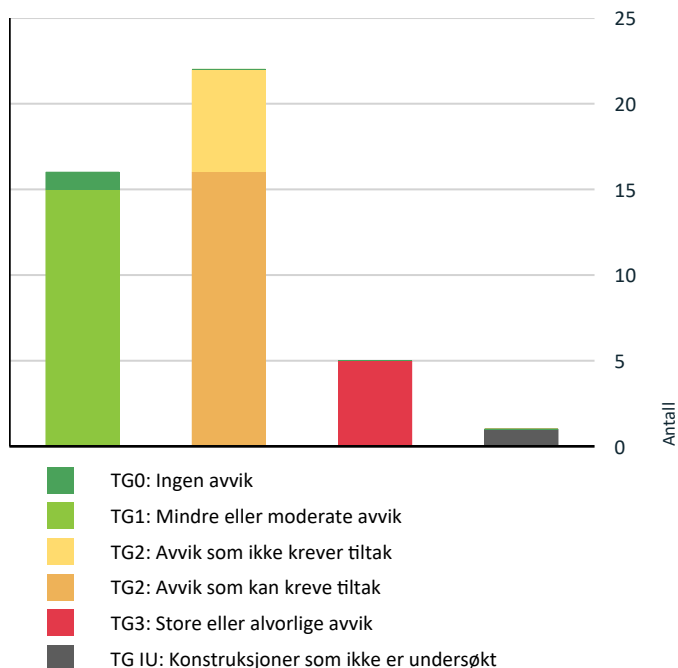
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

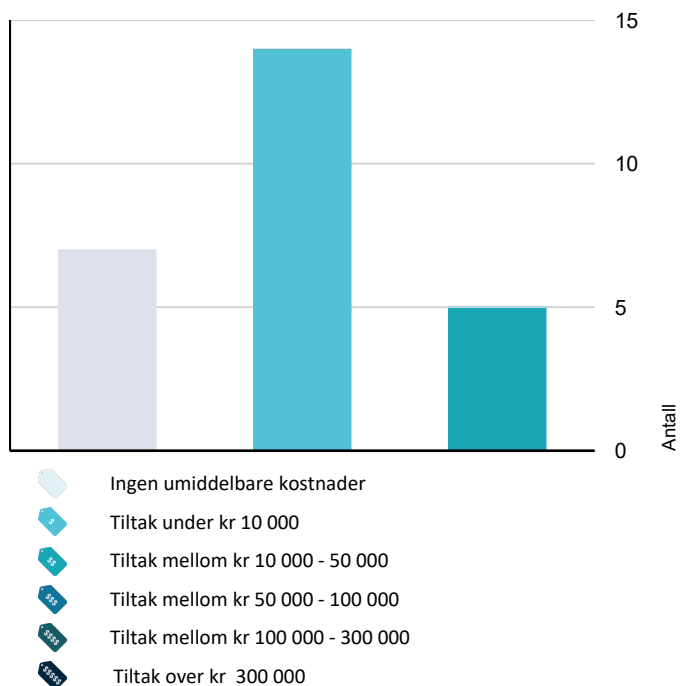
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er

det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Innkledning av trapp er ikke ferdigstilt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avløpsrør for avløpslufting er kappet på loft. Dette fører til kloakklukt på loftet og mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller fra 2022.



Kostnadsestimat: Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader. Bordkledning er værslitt og den har en del oppsprekking.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak fra gesimser og det er påvist misfarget taktro.

Det er påvist misfarget taktro ved pipe, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før pipehatt ble montert.

Avløpsrør for lufting av avløp er kappet på loftet, så det er kloakklukt på loftet. Luft fra kloakkum er varm og dette fører til kondensering i taktro på vinterhalvåret.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør forventes gjennom eldre vinduer uten isolerglass.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har slitasje.

Dørvrider mangler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Terrassen er værslitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dør som er enkelt tilpasset, slik at ramtre har løsnet og denne tar i karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner. .

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1962

Standard

Normal boligstandard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Innredet kjeller
2018	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Boligen har taktekkning av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

TG 2

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en pipehatt over tak og takstige til pipe for feier.

Takvann ledes vekk fra bolig i rør under terreng.



Bildet viser frostsprengt nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.



Bildene viser eksempler på spredte råteskader i bordkledningen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader.

Bordkledning er værslitt og den har en del oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Bordkledning er moden for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Boligen har takkonstruksjon av taksperre. Det er adkomst til kryp loft via utvendig luke i gavlspiss.

Loftet er isolert med flis og det er enkelt utlagte kledningsbord for ferdsel på loftet.



Bildet viser at det måles tørrt i misfarget underpanel ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak fra gesims og det er påvist misfarget taktro.

Det er påvist misfarget taktro ved pipe, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før pipehatt ble montert.

Avløpsrør for lufting av avløp er kappet på loftet, så det er kloakklukt på loftet. Luft fra kloakkum er varm og dette fører til kondensering i taktro på vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting bør forbedres på loftet, og dette kan enklest gjøres ved å etablere luftesjikt da taktekkning skiftes ut.

Avløpslufting må utbedres, og dette er beskrevet under avløp.

Kostnadsestimat gjelder etablering av lufting samtidig som taktekkning skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med vareramme i kjeller.



Bildet viser sprukket glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør forventes gjennom eldre vinduer uten isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av sprukket glass.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

! TG 2

Boligen har en malt hovedytterdør, en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre.



Bildet viser at dørvrider mangler.



Bildet viser slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har slitasje.
Dørvrider mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør bør vedlikeholdes.
Dørvrider må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

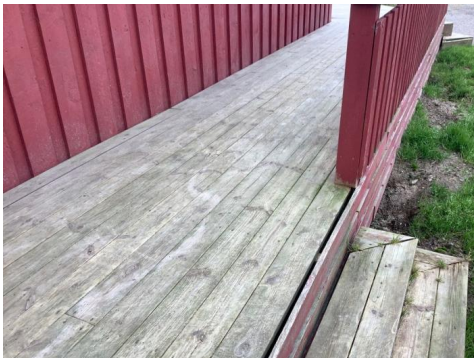
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen har en sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og levegg.



Bildene viser at terrassen er værslitt.



Vurdering av avvik:

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

Terrassen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Boligen har en hjørnetrapp til terrassen, en enkel tretrapp ved hovedytterdør og en støpt trapp i utvendig overbygget kjellernedgang.

INNSENDIG

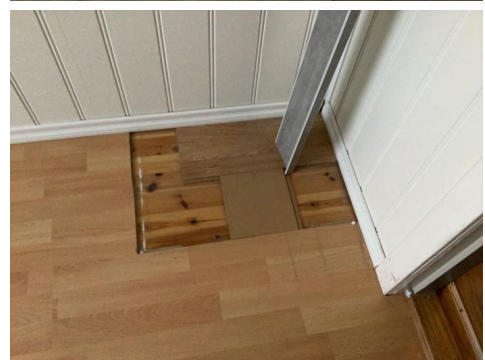
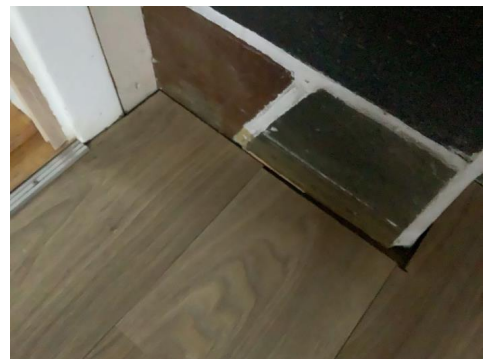
Overflater

TG 1

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte / tapetserte plater og enkelte vegger har panelbrystning, og det er malte plater i himling. Enkelte overflater bærer preg av manglende listverk og ferdigstilling, og dette bør utføres. Det er også påvist noe bruksslitasje og dette kan utbedres etter egne ønsker.



Bildene viser eksempler på manglende listverk og ferdigstilling.



Bildet viser at det mangler gulv, trolig under et tidligere skap.

Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon TG 2

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

Pipe og ildsted TG 3

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje. Sotluke er plassert i kjellerstue.



Bildet viser at pipevanger ikke er synlige og det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er en anbefaling om å montere ildfaste plater på gulv som dekker minimum 30 cm forbi sotluker og illegg i ildsteder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng TG 1

Kjelleren ble innredet i 2022 med laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er kledd med malte plater og pusset og malt mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot nord-øst.

Undersøkt område har følgende oppbygging: grunnmur er innvendig isolert med ekstrudert polystyren (xps), det er påført med remser av finerplater og kledd med to lag rehaBgips. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i hulltaking da man ikke har treverk tilgjengelig fra hull. Det ble ikke avdekket avvik på befaringsdagen, men oppbygning av kjeller er ikke utført iht. forhåndsaksepterte løsninger, og forholdet må følges med på.

Forrige eier utførte drenerende arbeider, og i forrige takst ble det opplyst om synlig fukt i kjeller. Selger har ikke utført flere drenerende arbeider, så fuktforholdet i kjeller må følges med på da det er lite trolig at det er fuktsperre mot grunnen (under gulvet).



Bildet viser hulltaking og at det ikke er treverk å måle fuktinnhold i.

Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det kan skimtes enden av finerpåføring. Denne var det ikke mulig å måle fuktinnholdet i, og limet i finerplaten kunne påvirket fuktmålingen slik at måleresultatet ikke hadde vært riktig.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har en tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.



Bildet viser at trapp mangler rekkverk.



Bildet viser at innkledning av trapp ikke er ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Innkledning av trapp er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innkledning må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har dører i både profilert og slett utførelse, med og uten malt utførelse.

Dørbladet til et soverom er fjernet fra karm.



Bildet viser enkelt tilpasset dør, og at ramtre har løsnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dør som er enkelt tilpasset, slik at ramtre har løsnet og denne tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre tilgang for mus.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Overflater vegger og himling

TG 1

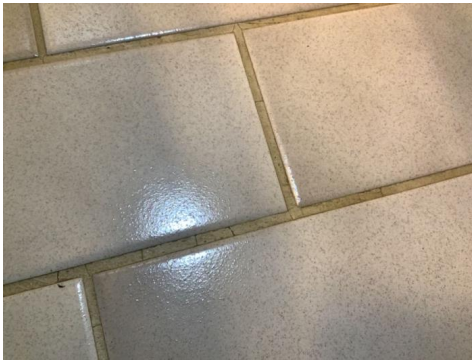
Badet har malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk.



Bildet viser riss i flisfuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig slukmansjett rundt sluket.



Bildet viser plastsluk og at det er synlig slukmansjett under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett av nyere dato.



Bildene viser svellskader på innredning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svellskader bør utbedres ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.



Bildet viser at vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er pusset opp mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerommet har malte plater på vegger og malte plater i himling. Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning. Det er påbegynt en nedkassing for å skjule rør i himling, og denne bør ferdigstilles.



Bildet viser påbegynt nedkassing.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Vaskerommet har gulvbelegg og cirka 1:50 fall til sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

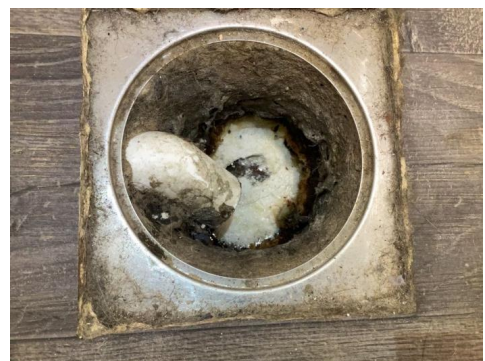
Vaskerommet er ikke bygget for vannpåkjenning, så avviket er kosmetisk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vaskerommet har støpejernsluk fra byggeår og gulvbelegg fra 2022, men vaskerommet er ikke bygget for vannpåkjenning.



Bildet viser støpejernsluk og at vaskerommet ikke er bygget med tett overgang mellom gulvbelegg og sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Hvis vaskerommet ikke blir utsatt for vannpåkjenning så vil løsningen fungere lenge.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vaskerommet har veggmontert servantbatteri og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner. .

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 2

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da delevegg bak vanninstallasjoner er av mur.

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

TG 1

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående delevegg med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannavvisende plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen har vannrør av kobberør og av plast. Stoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 3

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast. Stakeluke er plassert på bodrom mest sannsynlig tiltenkt bad i kjeller.



Bildet viser at rør for avløpslufting er kappet på loft.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør for avløpslufting er kappet på loft. Dette fører til kloakklukt på loftet og mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpslufting må enten føres over tak ellers må lufteventil monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen har en vannpumpe, filter og vannstoppventil på teknisk rom i kjeller. Lekkasjesikring er montert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller fra 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2022 Lagt opp elektrisk i kjeller
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er opplyst at utførende er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra 2019 for arbeider med sikringsskap i første etasje, men det eksisterer ikke samsvarserklæring for arbeider i kjeller.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

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

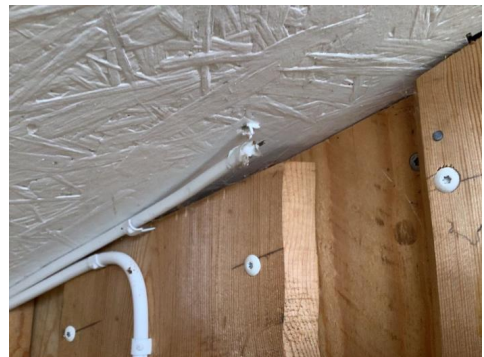
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er påvist klippede kabler, manglende deksler, det er ikke kursoversikt i sikringsskap i kjeller, deler av anlegget fremstår som ufagmessig utført og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider i kjeller. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

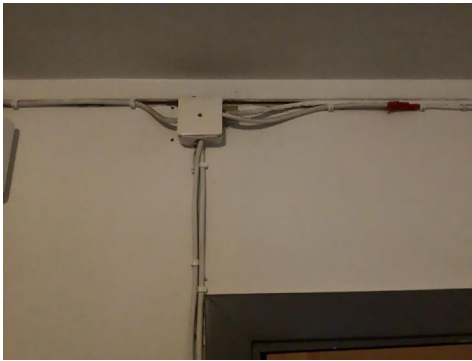


Bildet viser klippede kabler, og disse går til koblingsboks.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende deksel.



Bildet viser ufagmessig montering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet alarmselskap i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Boligen har drenering med ukjent alder, men det er synlig fuktsperre på grunnmur mot sør, bak isolasjon mot øst og på deler mot nord. Forrige eier utførte drenerende arbeider, og i forrige takst ble det opplyst om synlig fukt i kjeller. Selger har ikke utført flere drenerende arbeider, så fuktforholdet i kjeller må følges med på da det er lite trolig at det er fuktsperre mot grunnen (under gulvet).



Bildene viser at det er synlig fuktsperre bak isolasjon.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen har grunnmur av blokker av sementstein. Grunnmuren er utvendig isolert med 5cm isolasjon over terreng. Denne isolasjonen tåler ikke værpåkjenning og den må beskyttes av for eksempel puss eller fasadeplater. Grunnmur er ikke synlig fra innsiden på grunn av kledning, og den er skjult bak isolasjon på utsiden. Selger har ikke opplyst om innvendige skader før kjeller ble innredet.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen har en tilnærmet flat, men kupert tomt rundt boligen, og den skråner mot øst.

Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Boligen har privat vann og avløp. Vann fra brønn med vannledning av plast og kloakkum av betong med overløp til grøft med avløpsledning av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

! TG 2

Boligen har en kloakkum av betong med ett kammer fra byggeår med overløp til grøft.

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.

Andre tomteforhold

! TG 1

Eiendommen har tett tregjerde og metallgjerde rundt deler av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark med ringmur av betong og vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av sperretak kledd med taktro og teknet med pappshingel og presenning. Bygget er inndelt i bodrom/biloppstillingsplass med dobbel labankdør, biloppstillingsplass med vippeport og en bod. Det er innlagt strøm til lys og stikkontakt i deler av bygget. En bod er innredet med gulvbelegg og panel på vegger og i himling.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	84	84	0	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Kontor , Bad , Stue , Kjøkken	
Kjeller	76	45	31	Gang , Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Teknisk rom , Bod 2, Bod 3
Sum	160	129	31		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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

Kommentar: Selger har utført arbeider som egeninnsats, og dokumentasjon foreligger derfor ikke.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i oppholdsrom i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	39	0	39		
Sum	39	0	39		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2023	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	84	78		0	1031.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Solørveg 823

Hjemmelshaver

Janasz Lukasz Stanislaw

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer på Grue vestside, cirka 6 km fra Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Vestre Solørveg som er en fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) med stedbunden næring i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat, men stedvis kupert tomt innenfor metallgjerdet, og tomten skråner mot øst. Det er gruset adkomst og biloppstillingsplasser, og opparbeidet hage med plen og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 2 tinglyste heftelser på eiendommen i form av avtaler med Vegvesenet fra 1962 og 1977.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått	0	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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK1060>

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