

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grorudfjellet 5, 1970 HEMNES
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 92, bnr. 23

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 11763-24049

Referansenummer: GB2060

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Orderud

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår med kaltloft. Konstruksjon rettet opp og lagt nytt undertak i ca. 1988.

Kaltloft kun inispisert fra lukeområde.

Kaltloft i tilbyggede deler, fra 1988, ikke inispisert da det ikke er inspeksjonsmuligheter/luke.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslåtte piper. Stigetrinn til en pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. 1935 og 1988. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer fra ca. 1988.

Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, profilert utside og glassfelt. Stor skyvebalkongdør i malt tre i stue/kjøkken 1.etg. Dører fra 1988.

Terrasse mot syd-vest med tilgang fra stue/kjøkken.

Fundamentert på jordskruer/krinner, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp og repos/terrasse ved hovedinngang.

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp i treverk.

Bemerkes manglende rekkverk på en side av

trapp og for lavt rekkverk på annen side av trapp.

Trapp til leilighet i treverk med manglende

rekkverk en side.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat.

Vegger: MDF smartplater og tapet.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

2.etg.:

Gulv: Belegg, furu, laminat og teppe.

Vegger: Malt panel, tapet og strie.

Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater og MDF smarttak.

Det må påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Eier har etter 2012 satt nye plater på vegger og lagt nye gulv i vindfang, ganger, ett soverom. Og lagt gulv i 2 siste soverom 1.etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra ca. 1935 og 1988.

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

2. stk. mursteinspiper. En pipe ikke i bruk og med fritak for feieavgift. Iht. eier.

Kamin, kombinert ved/parafinkamin i stue/kjøkken 1.etg. Og i spisestue 2.etg. Parafin er frakoblet og ovner/kaminer er ikke i bruk. Liten vedovn i stue 2.etg.

Fuktsøk i kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Synlig saltutslag på vegger i kjeller.

Boligen har 90° malt tretrapp. Rekkverk og håndreke på en side. Manglende håndløper på vegg.

Trapp antatt fra byggeår ca. 1935.

1.etg.: 4-speil formpressede fyllingsdører. Dør til bad med stor slitasje i overflater.

2.etg.: 4-speil heltre og slette malte finer dører.

Ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Bad/vaskerom fra ca. 1988. Belegg på gulv, (flatt gulv i rommet) våtromstapet på vegger. Nytt MDF smarttak med innfelt belysning.
Stort innredning med folierte skrog og slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har oppnådd forventet levealder og må påregnes renoverert. Sprekker i tapetskjøter og løs tapet.
Det er bygget kasse i hjørnet av rommet for skjuling av nytt røropplegg til bad 2.etg. denne kasse ikke ferdigstilt med overflater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone/dusj er plassert mot yttervegger.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det bemerkes at bad har såpass store avvik, at det bør påregnes renovering av bad.
Utførelse må da dokumenteres.

Veggene har fliser og malt MDF smarttak i tak.
Bemerkes svelleskader i tak over dusjsone.
Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm fra flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg.
Gulvstående toalett og dusjvegg i glass.
Speilskap med skader, antatt, etter fuktighet.
Det er kun naturlig ventilering med ventil i vegg og/evt. åpning av vindu.
Manglende luftespalte/tilluft til rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone/dusj er beliggende på yttervegg.
Ved enkelt overflate fuktsøk på flis og fuger i gulv og vegger dusjsone ble det funnet forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etg. består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum. Integrert stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning 2.etg. består av:

Folierte skrog med slette fronter. laminat benkeplate. Dobbelt kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.
Kjøkken med ukjent alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kjeller er av kobber. Det er lagt opp nytt rør i rør plast vannrør fra kjeller og opp til bad i 2.etg.(leilighet) sommer 2024.

Ukjent alder på kobberrør i kjeller og i 1.etg. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør hovedsakelig skiftet ut i kjeller i 2024. Noe rør, antatt fra ca. 1988.

Oppvarming av tappevann til 1.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider fra 1993.

Oppvarming av tappevann til 2.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i gang v/bad. Bereider fra 2012

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken 1.etg. Montert i ca. 2014/15.
Det er iht. eier utført service hvert 2. år siden montering.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med egen måler i begge etasjer.

Sikringsskap 1.etg. plassert i skap i gang.
Automatsikringer.

Sikringsskap 2.etg. plassert i gang ved bad. Skap med eldre skrusikringer.

Røykarslere i begge etasjer. Manglende brannslukningsutstyr i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Drenering er, antatt, fra ca. 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget deler i 1.etg. med støpt såle og lettklinker grunnmur, fra 1988.

Tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende terreng ut fra grunnmur på største deler av bygning.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør antatt fra ca. 1988.

Det er oljetank i stål. Oljetank er, antatt, fra 1988. Tank er plassert i trapperom ned i kjeller. Tank er i dag ikke i bruk. Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	271 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 12.03.1988. Bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg.

Garasje

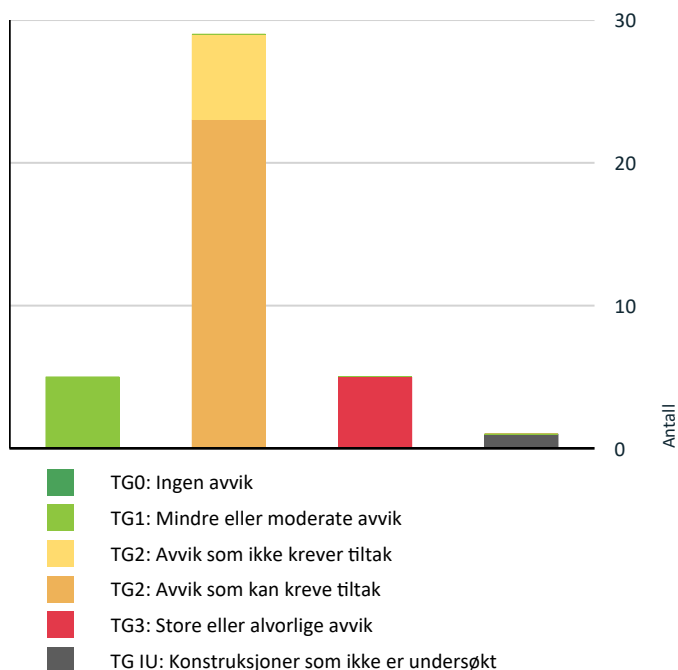
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

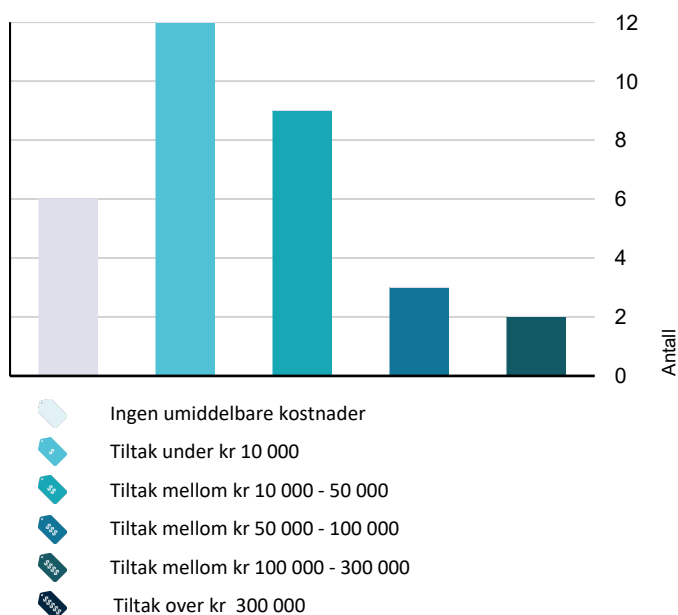
Sammendrag av boligens tilstand

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

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

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](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.etg. [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Boligen, 1.etg. bygget om og tilbygget.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking/takstein og undertakstekking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Taktekking fra 1988. (36år)
Det er slitasje og noe mose på grunn av alder på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Med hensyn til alder på taktekking anbefales det nærmere undersøkelser av tilstand på taktekking

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslåtte piper. Stigetrinn til en pipe.

Årstill: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er takstige/plattform for feier til kun en pipe. Om andre pipe tas i bruk, må det etableres adkomst for feier til denne pipe. Takrenner har noe flassing i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må påregnes montering av stigetrinn og plattform til feier, om pipe tas i bruk.

Takrenner fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.1935 og 1988. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal bygget metode ved oppføring/renovering av boligen i ca. 1988. Det er noe oppsprukket/værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kledning bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes at det er kledning som bør skiftes.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader. Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår med kaltloft. Konstruksjon rettet opp og lagt nytt undertak i ca. 1988. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde. Kaltloft i tilbyggede deler, fra 1988, ikke inspisert da det ikke er inspeksjonsmuligheter/luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble observert noe sot-renner ved piper.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser av kaltloft over 2.etg. og det må etableres tilgang og nærmere undersøkelser av loft i tilbyggede deler i 1.etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer fra ca. 1988.

Årstill: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, profilert utside og glassfelt. Stor skyvebalkongdør i malt tre i stue/kjøkken 1.etg. Dører fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

Det ble ikke funnet dører med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være dører/glass med punktert glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot syd-vest med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på jordskruer/krinner, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 95cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det er manglende håndrekk på rekkverk. Noe slitasje, grønske på overflater gulv terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør påregnes montering av hånrekk/toppbord på rekkverk. Rekkverk vil da tilfredsstille krav til rekkverk om toppbord er minimum 3,5cm tykt.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp og repos/terrasse ved hovedinngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp i treverk. Bemerkes manglende rekkverk på en side av trapp og for lavt rekkverk på annen side av trapp. Trapp til leilighet i treverk med manglende rekkverk en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk og for lavt rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat.

Vegger: MDF smartplater og tapet.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

2.etg.:

Gulv: Belegg, furu, laminat og teppe.

Vegger: Malt panel, tapet og strie.

Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater og MDF smarttak.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Eier har etter 2012 satt nye plater på vegger og lagt nye gulv i vindfang, ganger, ett soverom. Og lagt gulv i 2 siste soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe "topping"/svelleskader i gulv på kjøkken/stue 1.etg.

Overflater i leilighet 2.etg.:

Belegg med en god del skader og bruksmerker. Furu gulv med store sprekker mellom bord.

Noe slitasje/bruksmerker på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utskifting av overflater/gulv og overflatebehandling av vegger, himlinger og listverk. Manglende listverk i stue må monteres. (Nytt gulv til stue/kjøkken er kjøpt inn og ligger i kjeller.)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra ca. 1935 og 1988.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 15mm planavvik på 2m i stue/kjøkken. 1.etg.
Det ble målt 15mm gjennom hele rommet i stor gang 1.etg.
Målt ca. 14mm planavvik på 2m i spisestue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

2. stk. mursteinspiper. En pipe ikke i bruk og med fritak for feieavgift. Iht. eier.

Kamin, kombinert ved/parafinkamin i stue/kjøkken 1.etg. Og i spisestue 2.etg. Parafin er frakoblet og ovner/kaminer er ikke i bruk.
Liten vedovn i stue 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Plate under vedovn i 2.etg. er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det bør monteres større plate under vedovn i 2.etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller er i dag brukt som lagerrom/boder. Kjeller er ikke egnet som rom til varig opphold.

Det er viktig med god lufting og noe varme i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° malt tretrapp. Rekkverk og håndreke på en side. Manglende håndløper på vegg. Trapp antatt fra byggeår ca. 1935.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er gjenstående overflatebehandling av trappevanger og rekkverk. Til del stor slitasje på trinn, antatt grunnet alder på trapp. Trappen mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av trapp.

Det bør monteres håndløper på vegg, dog var dette ikke krav ved oppføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

1.etg.: 4-speil formpressede fyllingsdører. Dør til bad med stor slitasje i overflater.

2.etg.: 4-speil heltre og slette malte finer dører. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe dører med slitasje/skader i overflater.

Heltre dør i 2.etg. med skjevheter, dør tar i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes justering av noe dører. Og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stor slitasje på dør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det bemerkes at bad har såpass store avvik, at det bør påregnes renovering av bad.

Utførelse må da dokumenteres.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt MDF smarttak i tak. Bemerket svelleskader i tak over dusjsone.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger på vegger i dusjsone er delvis fuget med silikon. Utførelse av flisarbeid fremstår som noe ufagmessig utført.

Det er svelle/fuktskader i tak over dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring/utskifting av fuger i våtsone på bad.

Tak over dusj må påregnes skiftet eller utbedret på annet vis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Silikon fuger på vegger?



Fuktskade i tak over dusj

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er bom/løse fliser i største del av bad.

Det er kun 10mm fall på gulv. Krav ved renovering av bad var 25mm fra topp membran ved terskel til sluk.

Fliser i dusjsone er fuget med silikon. Ukjent årsak.

Flislegging fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utbedring av løse fliser og fuger i bad.

Fallforhold i bad bør påregnes utbedret iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er, antatt, ikke brukt slukmansjett i sluk. Membran er kun smurt på kant/over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres klemt mansjett i sluk. Uten tett mansjett i sluk kan det oppstå lekkasje som vil medføre skade i bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke synlig mansjett i sluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg. Gulvstående toalett og dusjvegg i glass. Speilskap med skader, antatt, etter fuktighet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Noe "flassing" i overflate på speilskap. Antatt etter fuktighet. Det er brukt treverk på hjørnet inn mot dusjsone i bad. Maling har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

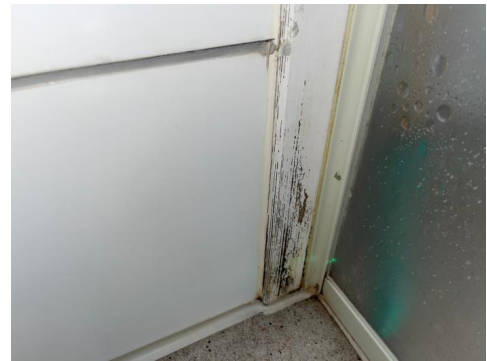
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring av innredning. Det er ikke anbefalt med treverk i våtsone på bad. Om mulig bør treverk fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på speilskap.



Treverk på hjørnet i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i vegg og/evt. åpning av vindu. Manglende luftespalte/tilluft til rom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtzone/dusj er beliggende på yttervegg. Ved enkelt overflate fuktsøk på flis og fuger i gulv og vegger dusjsone ble det funnet forhøyde fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må foretas ytterligere undersøkelser for om mulig og avdekke årsak til målte høye fuktverdier i fuger/fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyt fuktnivå ved overflate-fuktsøk

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Bad/vaskerom fra ca. 1988. Belegg på gulv, (flatt gulv i rommet) våtromstapet på vegger. Nytt MDF smarttak med innfelt belysning. Stort innredning med folierte skrog og slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har oppnådd forventet levealder og må påregnes renoveret. Sprekker i tapetskjøter og løs tapet.
Det er bygget kasse i hjørnet av rommet for skjuling av nytt røropplegg til bad 2.etg. denne kasse ikke ferdigstilt med overflater.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1.etg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone/dusj er plassert mot yttervegger.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

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

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette fronter. laminat benkeplate. Dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap. Kjøkkenet med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum. Integrert stekeovn, platetopp og kjølfryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe skader/slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe utbedring/overflatebehandling av kjøkkenfronter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 1988 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kjeller er av kobber. Det er lagt opp nytt rør i rør plast vannrør fra kjeller og opp til bad i 2.etg. (leilighet) sommer 2024.

Ukjent alder på kobberrør i kjeller og i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har passert med enn halvparten av forventet brukstid.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør hovedsakelig skiftet ut i kjeller i 2024. Noe rør, antatt fra ca. 1988.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør anlegg har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Montert i ca. 2014/15.

Det er iht. eier utført service hvert 2. år siden montering.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann til 1.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider fra 1993.

Årstill: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank - 2.etg.

Oppvarming av tappevann til 2.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i gang v/bad. Bereider fra 2012

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er plassert i rom uten sluk, mulighet for sikker avrenning. Det er ikke montert annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med egen måler i begge etasjer. Sikringsskap 1.etg. plassert i skap i gang. Automatsikringer. Sikringsskap 2.etg. plassert i gang ved bad. Skap med eldre skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1988 Ved ombygging/renovering av boligen.

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

Nei Deler av el-anlegg utført av eier selv.

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, 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

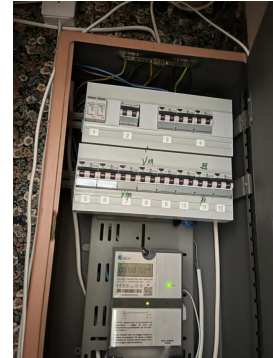
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er deler av el-anlegg som er provisorisk lagt opp og deler av anlegg er lagt opp av eier selv.

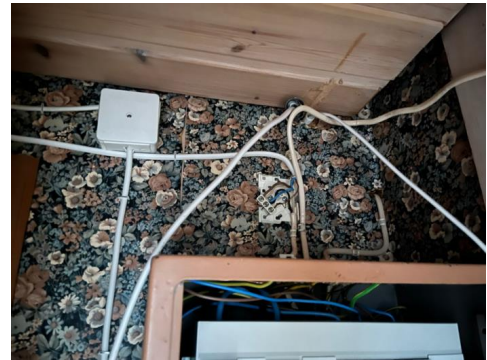
Generell kommentar

El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Det må påregnes utbedring av el-anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende kursfortegnelse



Provisorisk opplegg. Manglende innfesting av kabler og ubeskyttede ledninger

! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer. Manglende brannslukningsutstyr i begge etasjer.

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

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er, antatt, fra ca. 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget deler i 1.etg. med støpt såle og lettklinker grunnmur, fra 1988.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende terreng ut fra grunnmur på største deler av bygning.

Vurdering av avvik:

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

Noe flatt terreng inn mot grunnmur ved terrasse/gårdsplass mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør antatt fra ca. 1988.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er, antatt, fra 1988. Tank er plassert i trapperom ned i kjeller. Tank er i dag ikke i bruk. Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår iht. byggesøknad.

Standard**Vedlikehold**

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på støpt petring/ringmur.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Forskjøvet saltak- konstruksjon i tre. Yttertak er tekket grå eternittplater. Takrenner og nedløpsrør i hvit plast utførelse. 2 leddporter i tre.

Enkel sidedør i panel. Vinduer i trerammer med enkelt glass.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Garasje med behov for vedlikehold/renovering. Råteskader i kledning på hele garasje. Panel står ned i grunn.

Bemerkes at eternittplater på tak kan inneholde asbest. Det anbefales og sette seg inn i krav til håndtering av asbest avfall før renovering av tak.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

271 m²/235 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 5 Soverom, 3 Trapperom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grorudfjellet 15 ,1970 HEMNES 96 m ² 1953 2 sov	22-04-2024	2 590 000	2 550 000	0	2 550 000	26 562
2 Haldenveien 2454 ,1970 HEMNES 193 m ² 1939 3 sov		3 800 000	0	0	0	19 689
3 Fløttenveien 5 ,1970 HEMNES 209 m ² 1936 4 sov	09-11-2021	3 800 000	3 700 000	0	3 700 000	17 703
4 Grorudfjellet 25 ,1970 HEMNES 210 m ² 1890 4 sov	16-10-2022	3 500 000	3 700 000	0	3 700 000	17 619
5 Haldenveien 2221 ,1970 HEMNES 209 m ² 1954 3 sov	23-02-2022	3 590 000	3 550 000	0	3 550 000	16 986

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	26 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	26 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

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

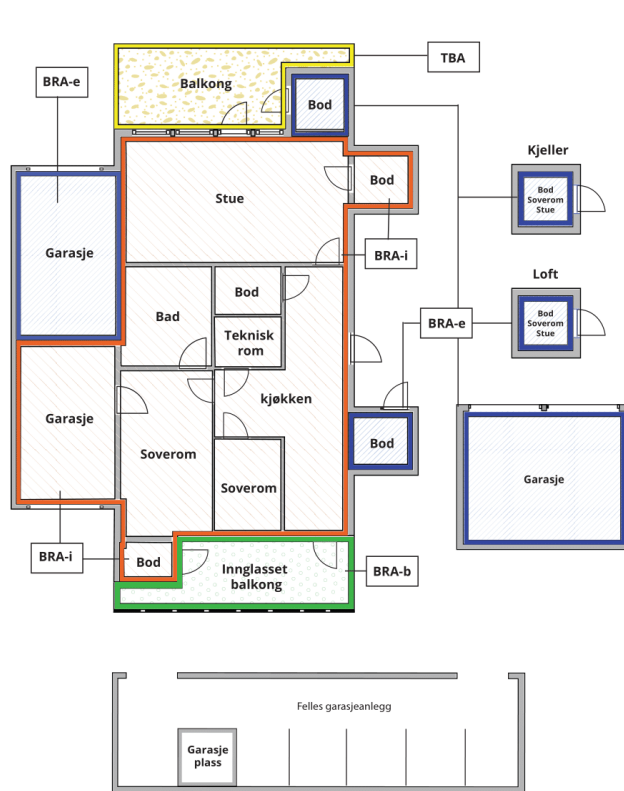
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
1.Etasje	130			130	85		130
2.Etasje	105			105			105
Kjeller		36		36		62	98
SUM	235	36			85	62	333
SUM BRA	271						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Trapperom , Soverom , Spisestue , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom 2		
Kjeller		Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Største del av kjeller er ikke målbar som BRA. Takhøyde under 190cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger datert 12.03.1988. Bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: 2.etg. er egen avdelt leilighet. Brannskille mellom boenheter er ikke iht. dagens forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lagt opp nytt VVS- opplegg til 2.etg. sommer 2024. Kvitteringer foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	36
Garasje	0	51

Kommentar

Enebolig

Kjeller har kun adkomst fra utside/utvendig kjellertrapp. Største del av kjeller ikke målbar da det er lav takhøyde, under 190cm.
Totalt gulvareal i kjeller er ca. 98m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud Lidvart Ranum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	92	23		0	2837.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Grorudfjellet 5

Hjemmelshaver

Stubberud Aud Synnøve, Ranum Lidvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Solum, Grorudfjellet 5. Hemnes i Aurskog-Høland kommune.
Eiendom beliggende på Solum, ca. 5km vest for Hemnes sentrum. Nærområde består av bolig/småhusbebyggelse og jord/skogbruk.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk.
Det er ca. 20 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn.
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes gård ca. 500m fra boligen.
Det er ca. 40km til Lillestrøm og ca. 60km til Oslo.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra FV 1284.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2 838m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Parkering på stor gruset gårdsplass eller i garasje.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt før befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	08.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	13.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB2060>

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