

Tilstandsrapport

📍 Randsfjordvegen 1671 , 2866 ENGER

📖 SØNDRE LAND kommune

Gnr. 76, Bnr. 11

Areal (BRA): Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 486 m², Uthus 23 m², Lekestue 0 m², Uthus/Garasje 62 m²



Befaringsdato: 16.03.2022

Rapportdato: 24.03.2022

Oppdragsnr: 14001-1100

Referansenummer: EJ3707

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
24.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Haagensen Takst ble etablert i år 2016 av Einar Haagensen, og har siden den gang vært markedsledende på Hadeland. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og div. andre oppdrag. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet.



Einar Haagensen
Uavhengig Takstmann
24.03.2022 | BRANDBU

Haagensen Takst

Markakleiva 11
417 55 537

Rapportansvarlig

Einar Haagensen
Uavhengig Takstmann
einar@haagensentakst.com
417 55 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein. Inspisert fra bakkenivå.

Vindskier i tre. Toppbord i tre. Takrenner-og nedløpsrør av aluminium.

Yttervegger er oppført med antatt isolert bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt stående panel.

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Trevinduer med koblet glass. Enkle vinduer med vararuter. Enkle vinduer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Malte kjellerdører i tre (3 stk). Malte inngangsdører i tre med utgang fra 1. etasje (4 stk).

Veranda oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre.

Støpte trapper og smijernstrapper med smijernsrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av betonggulv, gulvbelegg og heltregulv.

Innvendige veggoverflater bestående av malt glassfiber, malt panel, panel, mur, gråsteinsmur, tapet og plater. Himlinger bestående av takessplater, malt glassfiber, panel, malt panel og malte plater.

Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.

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

Mursteinspiper. Pipe er innvendig pusset og malt. Pipe er stedvis innkledd/tildekket. Tre vedovner.

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre med åpne trinn.

Tretrapp med tette trinn mellom 2. etasje og loftsetasje.

Malte fyllingsdører.

Asbest stedvis i overflater i kjeller og ventilasjonsrør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Plasts luk. Gulvet på våtrommet er belagt med gulvbelegg. Baderomsveggene er belagt med baderomssplater. Himling bestående av takssplater. Servantskap med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med dører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etasje: Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri.

1. etasje: Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Innfelt oppvaskmaskin. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri.

2. etasje: Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

2. etasje: Servant med 1-greps blandebatteri. Frittstående toalett.

1. etasje: Servantskap med 1-greps blandebatteri. Frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og enkelte plastrør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon.

Varmepumpe (luft-til-luft).

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer (3 stk).

Hovedinntak med automatsikringer i eget skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Ukjent drenering fra byggeår.

Grunnmur med gråsteinsmur.

Natursteinsmur som forstøtningsmur.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Ukjent type på avløpsrør. Vannledning av plast (PEL). Offentlig vann-og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	90	0	90
Loft	60	0	60
1. etasje	172	170	2
2. etasje	164	141	23
Sum	486	311	175

Uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

Lekestue

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

Uthus/Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje.	34	0	34
Kjeller	28	0	28
Sum	62	0	62

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

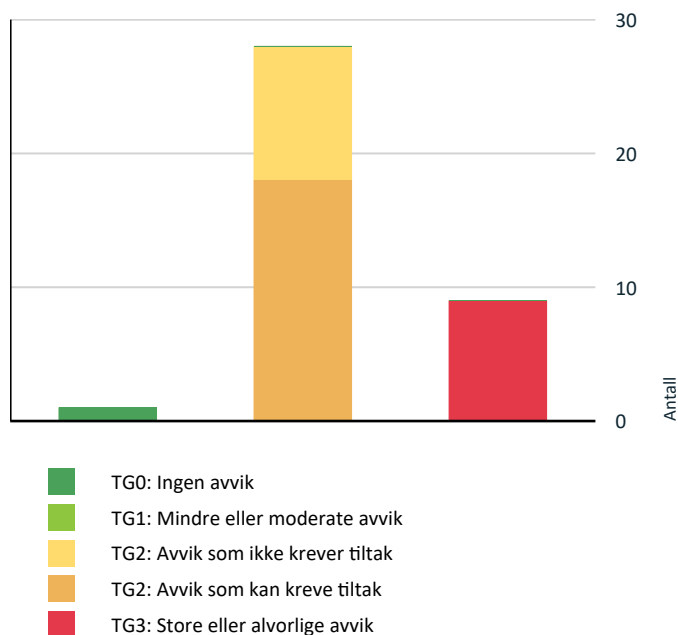
Lekestue

Uthus/Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

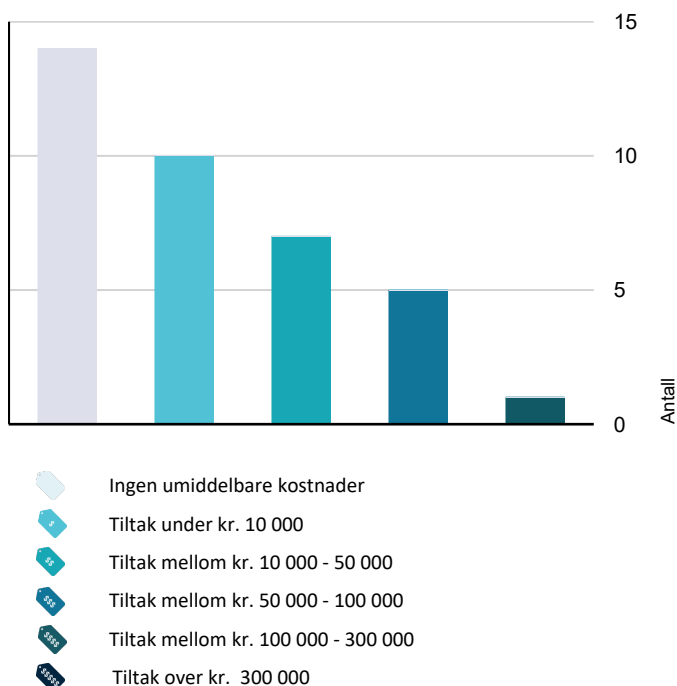
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påkrevet med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen var snødekket på befaringsdagen, noe som medfører at enkelte forhold var vanskelig å besiktige.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Stedvis råte og deformasjoner/hull på undertaket og stedvis deformasjoner på takstein. Deler av taket er ikke innsisert. Forhøyede fuktverdier målt i undertaket.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Utett i en vegg på loftet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper. Rekkverket har for store åpninger i henhold til dagens forskriftskrav. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er registrert løs trapp mot sør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målte avvik er på 72 mm og på 22 mm i valgte rom i kjelleren. Målte avvik er på 40 mm på kjøkkenet, og på 50 mm i gang/garderobe (1. etasje). Målte avvik er på 60 mm i inngangsset veranda, og på 55 mm i stua (2. etasje). Enkelt loft med delvis løst gulv er ikke målt. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep i konstruksjonen. Store skjevheter og knekk/ujevnheter registrert stedvis i gulv. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Stor nedbøyning/svikt i gulv/bjelker under innglasset veranda.



Innwendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trappene er noe slitt. Noe bratt stigningsforhold i trappeløpene. Litt smale trinn i trappene. Enkelte sår/riper registrert. Det er registrert knirk i trappene.



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Siden listen til dusjen er høyere en terskel ved døra er det fare for vann på avveie ved eventuell lekkasje.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren virker ikke.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Stedvis registrert sprekker i grunnmuren. Noe utsigende masser stedvis under grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner mangler stedvis i sin helhet. Vindskier og forkantbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er registrert deformasjoner i takrenner. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent. Takrenner mangler på baksiden i sin helhet. Utettheter rundt piper på loft.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, noe de bærer preg av. Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Vinduene i 2. etasje er generelt veldig trange. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Enkelte sår/riper registrert. Enkelte dører trenger justering. Døren er ikke tett mellom dørbladet og karmen. Det mangler beslag mangler under døra. Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innwendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innwendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Pipene er stedvis noe tildekket/innkledd. Pipene har rennermerker etter sotvann. Bom i puss registrert. Det er registrert enkelte små riss/sprekker på skorsteiner. Puss er borte og det er sprekker i fuger over tak. Løse fliser bak ovn i 2. etasjen. Fuktmerker på pipene på loftet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Enkelte løse dørhåndtak. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Sprekk i en dør i 1. etasje.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte dører bør justeres. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Skapdører mangler stedvis og en del dører er spikret igjen. Eier opplyser om at vannet ikke er tilkoblet. Mulig bereder i benken.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 2

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte dører bør justeres. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Mange manglende håndtak. Oppvaskmaskin har ikke fast strømtilkobling.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har ikke strøm og mangler ferdigstillelse. Løst toalett.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er avvik:

Vannet er avstengt og eier opplyser om muligens defekte kraner stedvis. Ingen vannfunksjoner eller stoppekraner er derfor testet. Tettemuffer mangler stedvis mellom rør og vararør. Vannledning (hovedledning) er ikke festet i kjelleren.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Stedvis små utettheter i skjøter.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilokk mangler stedvis.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Elektrisk tilkobling ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ukjent om berederen fungerer.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Terreng er relativt flatt, og det er da utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Nedre del av tomta er berørt av flomfare fra elv/bekk. Dette gjelder kun helt nederst, og er kun på en marginal liten del av tomta.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Lite lufting registrert bak kledningen. Kledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken. Stedvis avflasset overflatebehandling. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Generelt værslitt panel.



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasse fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Værslitt rekkverk med mye avflasset overflatebehandling. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Bygningsdelen bærer preg av elde. Betongfundamenter har delvis sklidd ut.



! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Svikt stedvis i gulvoverflater. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Sprekk i skjøten på belegget. Lister mangler stedvis. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper på gulvoverflaten. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. En del sår og riper i veggoverflater. Sprekker registrert i tregulv. Belegg på takssplater løsnet. Sprekker stedvis i himlinger. Hull nederst på vegg fra stue og kjøkken.



! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis riss/sprekker i betong gulv. Bom registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Gulvet antas å ikke ha etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Skader stedvis i gulv. Det er en del gamle dusjrom og wc-rom i kjelleren. Disse rommene bør rives for det er kjellerlukt og stedvis registrert noe sopp/mugg og mye løs tapet o.l.



! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En del asbest i boligen.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte små sår/riper registrert og det er malingsflekker i kummen.



! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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

Det danner seg mye is under ytterdelen på varmpumpa.



! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Dreneringen er nedgravd, og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig fuktsikring over bakkenivå. Antatt ingen drencplast. Det er registrert tegn på fukt i kjelleren. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnet nevnte forhold.



! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Bom i puss flere steder. Avskallet puss stedvis på muren. Det er registrert synlige fuktmerker. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Stedvis løs forblending.



! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 2 ETG.



Byggeår
1920

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Meget enkel standard.

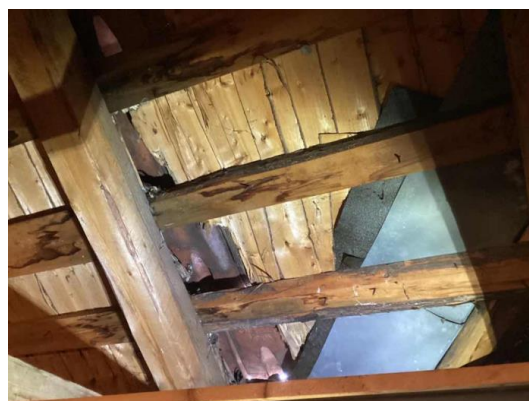
Vedlikehold
Bygget er gammelt og i behov av mye vedlikehold og store oppgraderinger/utbedringer. Store påkostninger på påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taket er tekket med tegltakstein. Inspisert fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Stedvis råde og deformasjoner/hull på undertaket og stedvis deformasjoner på takstein. Deler av taket er ikke inspisert. Forhøyede fuktverdier målt i undertaket.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat gjelder kun reparasjoner. Det bør vurderes om det er mer hensiktsmessig å skifte hele taktekkingen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Vindskier i tre. Toppbord i tre. Takrenner-og nedløpsrør av aluminium.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner mangler stedvis i sin helhet. Vindskier og forkantbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Takrennener er besikket fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er registrert deformasjoner i takrenner. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent. Takrenner mangler på baksiden i sin helhet. Utettheter rundt piper på loft.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere og takrenner bør monteres (ikke beregnet i utbedringskostnader). Lokale utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført med antatt isolert bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt stående panel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Lite lufting registrert bak kledningen. Kledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken. Stedvis avflasset overflatebehandling. Utvendige vinduslister er avsluttet for nærme vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Generelt værslitt panel.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales på sikt at utvendige overflater behandles (ikke beregnet i kostnadsestimat). Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Eksakt tilstand og konstruksjonsoppbygning kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Utett i en vegg på loftet.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Vegg bør tettes. Undertak m.m beregnet under ``takteking``.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

! TG 2

Trevinduer med koblet glass. Enkle vinduer med vararuter. Enkle vinduer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, noe de bærer preg av. Avflasket overflatebehandling på enkelte vinduer. Vinduene i 2. etasje er generelt veldig trange. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer.

Tiltak

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

Overflatebehandling må på sikt påregnes (ikke beregnet i kostnadsestimat).

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Malte kjellerdører i tre (3 stk). Malte inngangsdører i tre med utgang fra 1. etasje (4 stk).

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Enkelte sår/riper registrert. Enkelte dører trenger justering. Døren er ikke tett mellom dørblandet og karmen. Det mangler beslag mangler under døra. Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasse fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Værslitt rekkverk med mye avflasset overflatebehandling. Skjevheter registrert i konstruksjoner. Bygningsdelen bærer preg av elde. Betongfundamenter har delvis sklidd ut.

Tiltak

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

Skal bygningsdelen få TG1 må den bygges om. Det anbefales at kjøper vurderer sitt individuelle behov for eventuelle tiltak, spesielt hvis det skal oppholde seg små barn eller dyr i boligen.

Utvendige trapper

TG 3

Støpte trapper og smijernstrapper med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert håndløper. Rekkverket har for store åpninger i henhold til dagens forskriftskrav. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er registrert løs trapp mot sør.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trapp må festes mot sør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater bestående av betonggulv, gulvbelegg og heltregulv. Innvendige veggoverflater bestående av malt glassfiber, malt panel, panel, mur, gråsteinsmur, tapet og plater. Himlinger bestående av takssplater, malt glassfiber, panel, malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Svikt stedvis i gulvoverflater. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Sprekk i skjøten på belegget. Lister mangler stedvis. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper på gulvoverflaten. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. En del sår og riper i veggoverflater. Sprekker registrert i tregulv. Belegg på takssplater løsnet. Sprekker stedvis i himlinger. Hull nederst på vegg fra stue og kjøkken.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet. Om overflater skal pusset opp baserer seg på kjøpers individuelle behov. Skal overflatene pusset opp må det påregnes forholdsvis store påkostninger, men dette vil jo være helt avhengig av materialvalg osv.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

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

Målte avvik er på 72 mm og på 22 mm i valgte rom i kjelleren. Målte avvik er på 40 mm på kjøkkenet, og på 50 mm i gang/garderobe (1. etasje). Målte avvik er på 60 mm i inngangsset veranda, og på 55 mm i stua (2. etasje). Enkelt loft med delvis løst gulv er ikke målt. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep i konstruksjonen. Store skjevheter og knekk/ujevnheter registrert stedvis i gulv. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Stor nedbøying/svikt i gulv/bjelker under innglasset veranda.

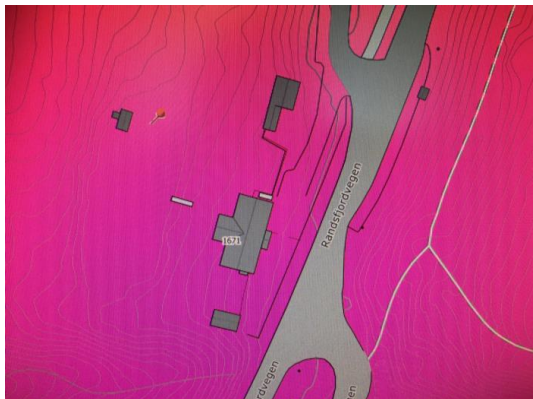
Tiltak

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

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område med "høy" aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspiper. Pipene er innvendig pusset og malt. Pipene er stedvis innkledd/tildekket. Tre vedovner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Pipene er stedvis noe tildekket/innkledd. Pipene har rennemerker etter sotvann. Bom i puss registrert. Det er registrert enkelte små riss/sprekker på skorsteiner. Puss er borte og det er sprekker i fuger over tak. Løse fliser bak ovn i 2. etasje. Fuktmerker på pipene på loftet.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis riss/sprekker i betong gulv. Bom registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Gulvet antas å ikke ha etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Skader stedvis i gulv. Det er en del gamle dusjrom og wc-rom i kjelleren. Disse rommene bør rives for det er kjellerlukt og stedvis registrert noe sopp/mugg og mye løs tapet o.l.

Tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men følg med på konstruksjonen over tid.

Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre med åpne trinn. Tretrapp med tette trinn mellom 2. etasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

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

Trappene er noe slitt. Noe bratt stigningsforhold i trappeløpene. Litt smale trinn i trappene. Enkelte sår/riper registrert. Det er registrert knirk i trappene.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at kjøper vurderer sitt individuelle behov for eventuelle tiltak. Dette gjelder spesielt hvis det skal oppholde seg små barn eller dyr i boligen.

Innvendige dører

TG 2

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Enkelte løse dørhåndtak. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Sprekk i en dør i 1. etasje.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Asbest stedvis i overflater i kjeller og ventilasjonsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del asbest i boligen.

Tiltak

- Tiltak:

Asbest må behandles som spesialavfall ved sanering og levering. Kostnadsestimat er ikke beregnet siden det kommer an på om man ønsker å fjerne dette eller ikke.

VÅTROM

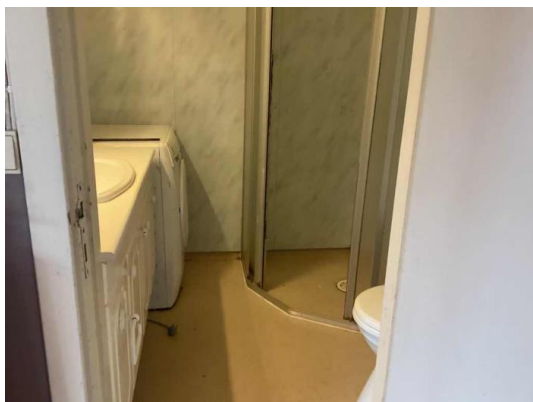
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Plastsluk. Gulvet på våtrommet er belagt med gulvbelegg. Baderomsveggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av takssplater. Servantskap med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med dører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Siden listen til dusjen er høyere en terskel ved døra er det fare for vann på avveie ved eventuell lekkasje.

Tiltak

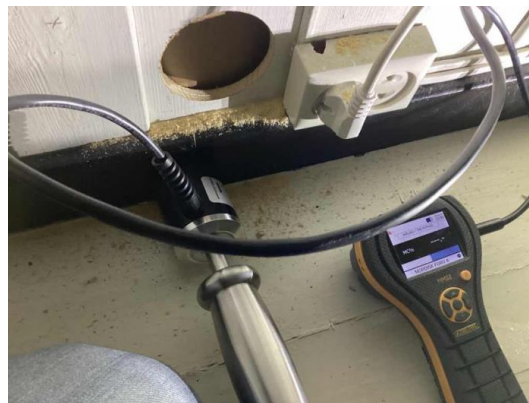
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte dører bør justeres. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Skapdører mangler stedvis og en del dører er spikret igjen. Eier opplyser om at vannet ikke er tilkoblet. Mulig bereder i benken.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Oppgraderinger av kraner og rør må påregnes for at kjøkkenet skal være funksjonelt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Innfelt oppvaskmaskin. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte små sår/riper registrert og det er malingsflekker i kummen.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet.

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren må skiftes/repareres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte dører bør justeres. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Mange manglende håndtak. Oppvaskmaskin har ikke fast strømtilkobling.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Servant med 1-greps blandebatteri. Frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

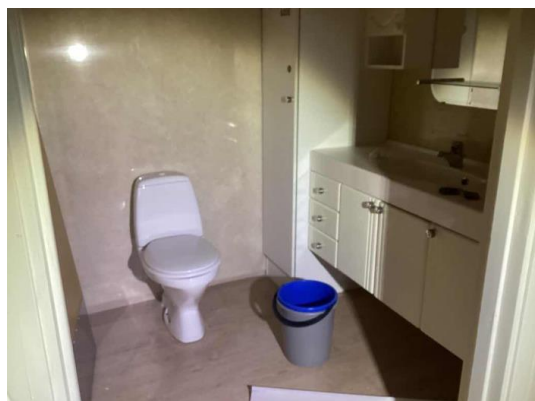
Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Frittstående toalett.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har ikke strøm og mangler ferdigstilte. Løst toalett.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber og enkelte plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannet er avstengt og eier opplyser om muligens defekte kraner stedvis. Ingen vannfunksjoner eller stoppekrana er derfor testet. Tettemuffer mangler stedvis mellom rør og vararør. Vannledning (hovedledning) er ikke festet i kjelleren.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat gjelder kun kontroll og enkle reparasjoner. Hovedledning kan med fordel festes i kjelleren.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis små utettheter i skjøter.

Tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales siden komponentene ikke er funksjonstestet. Kostnadsestimat gjelder kun kontroll og enkle reparasjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilokk mangler stedvis.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft).



Vurdering av avvik:

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

Det danner seg mye is under ytterdelen på varmepumpa.

Tiltak

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

Vann fra ytterdelen på varmepumpa bør ledes vekk.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Elektrisk tilkobling ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ukjent om berederen fungerer.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatsikringer (3 stk). Hovedinntak med automatsikringer i eget skap.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring finnes for nytt sikringsskap i 1. etasje og ny innmat i sikringsskap i 2. etasje (datert 23.05-2021).
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato. Enkelte komponenter må påregnes skiftet, og det må gjennomføres en skikkelig kontroll av hele anlegget. Wc i 1. etasje må ferdigstilles. Ytterligere undersøkelser og enkelte oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 3

Byggegrunn er ikke kjent.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Stedvis registrert sprekker i grunnmuren. Noe utsigende masser stedvis under grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Følg med på setningssprekker. Skulle disse forandre karakter må det gjennomføres ytterligere undersøkelser og oppgraderinger må da påregnes.

Drenering

! TG 2

Ukjent drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Dreneringen er nedgravd, og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig fuksikring over bakkenivå. Antatt ingen drengsplass. Det er registrert tegn på fukt i kjelleren. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnet nevnte forhold.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur med gråsteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Bom i puss flere steder. Avskallet puss stedvis på muren. Det er registrert synlige fuktmerker. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Stedvis løs forblending.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med hvis det nevnte forhold skulle forverre seg.

Forstøtningsmurer

TG IU

Natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Terreng er relativt flatt, og det er da utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Nedre del av tomta er berørt av flomfare fra elv/bekk. Dette gjelder kun helt nederst, og er kun på en marginal liten del av tomta.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Fallforholdet på utvendig terreng kan med fordel endres. Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent type på avløpsrør. Vannledning av plast (PEL). Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes

Se ``vannledninger`` og ``avløpsrør``.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Meget enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt. Bygget er begrenset innsisert grunnet adkomstforhold. Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Ingen takrenner på bygget.
Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.
Ingen undertak, noe som vil medføre kondens fra takplater.
Det er registrert skjevheter i bygget.
En del råteskader registrert.
Det er registrert setningsskader i bygget.
Ingen takrenner på bygget.

Tilstandsgrad 3 settes grunnet alder og nevnte forhold.

Beskrivelse

Enkelt uthus oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning av malt stående panel.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Taket er tekket med takplater.
Fundamentering på ringmur (stabet).

Lekestue



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Meget enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt. Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Ingen takrenner på bygget.

Kun enkel fundamentering.

Vinduer/glass mangler slik at bygget står åpent.

Dette er ikke en tilstandsvurdering etter NS 3600, kun enkelte observerte avvik. Tilstandsvurdering på tilleggsbygninger som garasje, uthus, lekestuer osv. etter NS 3600 er ikke en del av oppdraget rekvirert av eier.

Tilstandsgrad 3 settes grunnet alder og nevnte forhold.

Beskrivelse

Enkelt uthus oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt liggende panel.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Taket er tekket med takshingel.

Tre gulv med åpent bjelkelag.

Enkel fundamentering på lettklinkerblokker.

Uthus/Garasje



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt. Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Det er registrert setningsskader i bygget.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Sprekker registrert i grunnmur.

Fukt i kjelleren.

Deformasjoner i takrenner.

Dette er ikke en tilstandsvurdering etter NS 3600, kun enkelte observerte avvik. Tilstandsvurdering på tilleggsbygninger som garasje, uthus, lekestuer osv. etter NS 3600 er ikke en del av oppdraget rekvirert av eier.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og nevnte forhold.

Beskrivelse

Enkelt uthus/garasje oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt stående panel.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Taket er tekket med tegltakstein.

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner.

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. Arealet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	90	0	90		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8, Bod 9, Bod 10, Bod 11, Bod 12, Bod 13
Loft	60	0	60		Bod , Bod 2
1. etasje	172	170	2	Vindfang , Gang , Wc , Gang 2, Kjøkken , Stue , Soverom , Gang 3, Gang 4, Kontor	Bod
2. etasje	164	141	23	Gang , Gang 2, Kjøkken , Soverom , Bad , Stue , Soverom 2, Kjøkken 2, Soverom 3, Gang 3, Wc , Alkove	Innglassert veranda.
Sum	486	311	175		

Kommentar

Noe begrenset inspeksjon i kjelleren medfører en usikker oppmåling, noe som medfører at avvik trolig kan forekomme. Kjelleren er i sin helhet vurdert som s-rom grunnet bruk på befaringsdagen. Det er på tegningen noen p-rom her (dusj, toalett m.m). Lave bjelker på loftet gjør arealet lite brukbart. Innebygget veranda er vurdert som s-rom.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Målt takhøyde på 2,13 m - 2,20 m i kjelleren, på 2,5 m - 3 m i 1. etasjen, på 2,68 m - 2,72 m i 2. etasjen og på 1,82 m - 1,99 m på loftet. Det er takbjelkene som er i ca. 1,80 m.

Flere rom i boligen har endret bruk iht. tegninger. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. Det er kun enkle tegninger av kjeller og 1. etasje, ikke av 2. etasje.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	23	0	23		Bod
Sum	23	0	23		

Lekestue

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

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig.

Uthus/Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje.	34	0	34		Bod , Garasje
Kjeller	28	0	28		Bod
Sum	62	0	62		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
16.3.2022	Juel Sagbakken	Rekvirent	
	Einar Haagensen	Takstingeniør	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	76	11		0	5258 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Randsfjordvegen 1671 + 1673

Hjemmelshaver

Enger Og Halmrast Barnehageforening

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Enger i Søndre Land Kommune.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan FV 34 Grime-Vesleelva, VEDTATT 12.02.2018 (3447 0536063). Reguleringsformål, Barnehage.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til; Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende.

Om tomten

Tomten var snødekket på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Bygget er tidligere brukt som barnehage, og skole enda før dette. Bygget er nå delt i to slags boenheter selv om den ene enheten (1. etasje) ikke har våtrom. Det er trolig ikke brannsikret mellom enhetene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
100	2018	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	16.03.2022	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.02.2022		Innhentet	0	Nei
Kommunale opplysninger	24.03.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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/EJ3707>

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