


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østre Åbuveien 37, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 45,45,45,45,50,45, bnr. 1,48,52,53,18,9,
snr. 0,0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 20243-1813

Referansenummer: AJ2350

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termograferer (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater, opplyst tekking fra ca 2008. Snøfangere opplyst montert i 2011. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Opplyst at isolering fremstår som utført med mineralull. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Liten overbygget terrasse mot vest under terrasse ved 2.etasje. Terrasse fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Uten rekkverk ved terrasse/trapp. Malte tresøyler. Åpen terrasse ved 2.etasje mot vest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler mot underliggende terrasse, innstøpt stålfot under tresøyler. Gulv med terrassebord, beiset rekkverk. Lavt tett rekkverk, metallbeslag over håndløper. Utførelse under tregulv fremstår med båndtekking og fall til renne i fremkant terrasse, renne med utkast.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig tretrapp til kjeller. 2-sidig rekkverk med handløper, åpne opptrinn. Kjellertrapp med trapevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Innvendige tretrapper mellom etasjer. Vestre trapp med ensidig handløper, østre trapp med handløper på begge vegger. Lukkede opptrinn. Trapp/håndløper med lakkerte overflater. Noe lavt ved ganglinje østre trapp (krav min 2,0 m). Innerdører med finerte dørbblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med betong, vegger og himling med malte plater. Gulv med støpejernssluk. Oppvarming med vedovn evt løs oljeradiatorovn. Montert metall vaskekum og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Naturlig ventilasjon med klaffventiler, tilluft med åpen dør.

Bad

Baderom 2.etasje øst fra 2017. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater, en vegg med malt panel. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Bad 2

Baderom 2.etasje vest av ukjent alder. Gulv med beleg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft med åpen dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Suppleringer med benk av eldre årgang. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser eller malte plater på vegger over benkeplater, overganger dels med lister. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst vedkomfyr med stekeovn fra 2023. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje, tidligere baderom. Toalettrom antas fra 1990 eller eldre. Gulv med vinylfliser, vegger og himling med malte plater. Støpejernssluk ved gulv. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Dusjarmatur på vegg. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør. Opplyst WC fra 2018.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer på loft. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 1. og 2. etasje, opplyst nye sikringer fra 2015-2017. Sikringskap 2. etasje med digital måler. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg antatt med 63A hovedsikringer. Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme bad øst 2. etasje. Opplyst lagt jordkabel til stabbur og uthus. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vannledninger av ukjent alder, avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

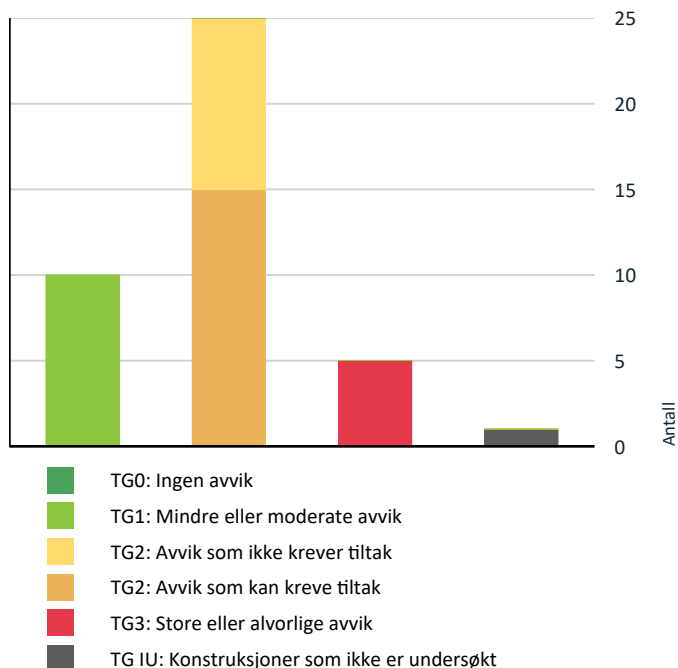
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

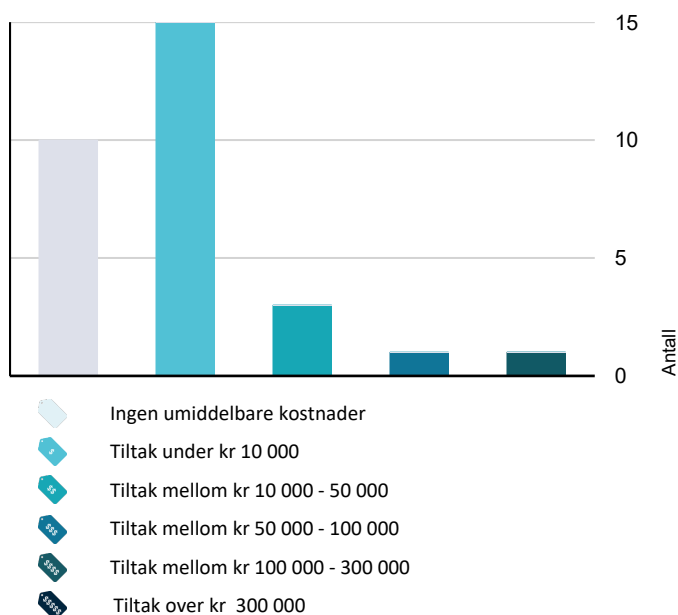
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke

fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler. Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Konsesjonsbelagt eiendom. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen. Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn. Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Rapporten er kun en vurdering av bolighusets tilstand. Teknisk verdi og markedsverdi er ikke vurdert. Øvrige bygg er beskrevet og vurdert ved egen landbrukstakst.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Eiendommen ligger innenfor definert gul støyzoneområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminne ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 958,3 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Åmot kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 103,5 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 305,5 daa, skog med middels bonitet er angitt til 371,3 daa, skog med lav bonitet angitt til 113,0 daa. Uproduktiv skog angitt til 35,2 daa, myr uten skog angitt til 4,1 daa, jorddekt fastmark er angitt til 2,2 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 23,6 daa. Det vises til egen landbrukstakst vedr vurderinger tilknyttet jordbruks- og skogsarealer.

Opplyst at punktfestet eiendom er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplyst at tidligere grustak tilknyttet matrikkel 45/48 ikke lenger er en del av denne eiendommen.


Opplyst ved kartverket at låvebygning og steinmur er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Oppsummering av avvik

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


Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

 Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


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

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

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

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

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

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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


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


 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Opplyst byggeår 1961. Opplyst kjeller/grunnmur av eldre dato.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Opplyst ny trykktank, ny bereder samt styring for varmepumpe fra 2022
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater, opplyst tekking fra ca 2008. Snøfangere opplyst montert i 2011. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtteking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Montert 2 rader med snøfangere på hver taksid, opplyst montert i 2011. Uten stigetrinn til pipe, montert feieluker på kaldtloft. Synlig tegl ved piper over tak, montert regnskjerm. Isbord med metallbeslag. Vinduer dels med metallbeslag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Fleksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Opplyst at isolering fremstår som utført med mineralull. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningsbord med vedlikeholdsbehov, ny utvendig overflatebehandling må påregnes. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrer på yttervegger. Adkomst til loft via himlingsluke i 2.etasje, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftsrommet. Himlinger isolert mineralull. Himling uten dampspærre, montert papplag. Ventilering av loft via ventiler i gavler. Bordgulv ved loftet. Piper på loft med feieluker, sotvann under luker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedringer med bedre ventilering av kaldtloft og skråhimlinger kan vurderes, ingen tegn til skader. Grunnet manglende dampspærre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampspærre anses kostnadskrevende og kan evt avvantes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med varevinduer og enkle glass. Ved etasjeplan horisontal sprosse ved ytterste ramme. Vinduer dels med metallbeslag. Opplyst at vinduer ble kittet og malt utvendig i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med noe justeringsbehov. Påvist glasskade ved et vindu kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Vinduer med noe justeringsbehov. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt, dør fra byggeåret. 2-fløyet terrassedør som varedør med glassfelt i 1.etasje, dør fra byggeåret. Terrassedør som varedør med glassfelt i 2.etasje, dør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Utvendige beslag under dører er ikke montert. Påvist glasskade ved terrassedør 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten overbygget terrasse mot vest under terrasse ved 2.etasje. Terrasse fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Uten rekkverk ved terrasse/trapp. Malte tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mosevekst ved terrassegulv og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på terrasse og trapp må monteres, krav til rekkverk når terrasse ligger 50 cm eller høyere over terrengnivå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Åpen terrasse ved 2. etasje mot vest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler mot underliggende terrasse, innstøpt stålfot under tresøyler. Gulv med terrassebord, beiset rekkverk. Lavt tett rekkverk, metallbeslag over håndløper. Utførelse under tregulv fremstår med båndteking og fall til renne i fremkant terrasse, renne med utkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

For lavt rekkverk ved terrasse (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Tettesjikt under terrassegulvet kunne ikke kontrolleres, ingen tegn til lekkasjer ved himling mot underliggende terrasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avlassinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for utbedring av påviste forhold. Antatt båndteking bør kontrolleres. Terrasserekker bør heves. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Kostnadsestimat for vedlikehold og utbedringer ved rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Overbygget betongtrapp til inngangsparti fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Metall rekkverk ved platting/trapp. Malte tresøyler under overbygg, overbygg teknet med metallplater. Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mosevekst ved platting og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Trapperekker må heves, krav 90 cm ved byggetidspunkt. Rekkverksspiler anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater hovedsakelig med vinylbelegg og tregulv. Vegger med malt tapet og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater hovedsakelig fra byggeåret, overflatebehandlinger hovedsakelig fra 2010 eller nyere.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2. etasje med trebjelkelag, opplyst antatt isolering med mineralull. Påstøp ved badrom og vaskerom. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken 1. etasje samt ved 2 soverom i 2. etasje med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 12 mm.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ingen radonmålinger ved bygningen. Ukjent om det er foretatt radonmålinger i området.

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Innvendige ett-løps teglpiper fra byggeåret. Synlig tegl over tak, montert regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2.etasje pusset og malt. Deler av murkrager er innkledd eller tildekket. Tildekket pipevange ved et bad i 2.etasje. Sotluker i kjeller. Til sammen 9 ilsteder fordelt på 2 piper. Tilknyttet vedovner i stue, kjøkken, soverom og vaskerom 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplater (vaskerom med betonggulv). Klebersteinsovn i stue og vedkomfyr på kjøkken. Topp- eller bakmonterte røykrør, toppmonterte røykgassrør med feieluke. Tilknyttet vedovn og åpen peis i kjeller, vedovn plassert på betonggulv og betonggulv foran peis. Tilknyttet vedovner i stue og 2 soverom 2.etasje, brannsikring mot gulv med metallplater. Klebersteinsovn i stue. Bakmonterte røykrør, ett røykgassrør med feieluke. Opplyst vedkomfyr med stekeovn på kjøkken fra 2023. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Opplyst fyringsforbud ved begge ilsteder i kjeller, for øvrig ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av murkrager er innkledd eller tildekket. Tildekket pipevange ved et bad i 2.etasje. Utførelse med påføringer, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Treereol plassert foran en sotluke i kjeller. Opplyst fyringsforbud ved begge ilsteder i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Ildsteder med fyringsforbud bør utbedres eller fjernes, ukjent om det er gitt noe påbud. Forhold med bekutslag bør holdes under tilsyn. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Opplyst fyringsforbud ved begge ilsteder i kjeller, for øvrig ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluke"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp til kjeller. 2-sidig rekkverk med handløper, åpne opptrinn. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendige tretrapper mellom etasjer. Vestre trapp med ensidig handløper, østre trapp med håndløper på begge vegger. Lukkede opptrinn. Trapp/håndløper med lakkerte overflater. Noe lavt ved ganglinje østre trapp (krav min 2,0 m).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Utbedringer bør vurderes. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørbblad, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte dører må justeres. Enkelte dører med låskasser og vridere som bør vurderes utskiftet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med betong, vegger og himling med malte plater. Gulv med støpejernssluk. Oppvarming med vedovn evt løs oljeradiatorovn. Montert metall vaskekum og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Naturlig ventilasjon med klaffventiler, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

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

Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Mangelfull ventilasjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterede følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2.etasje øst fra 2017. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater, en vegg med malt panel. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel, en vegg med malt panel. Himling med malte plater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 30 mm (5 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillers krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Fall til sluk ved gulvet anses svakt og noe varierende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig over klemring ved sluk, slukmansjett kunne ikke påvises. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

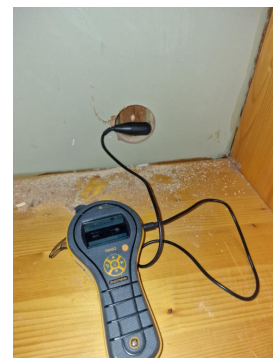
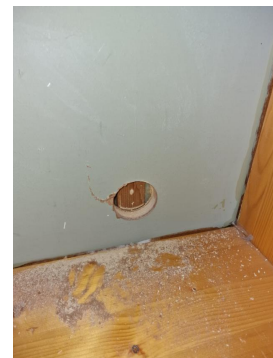
Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Baderom 2.etasje vest av ukjent alder. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mangelfull ventilasjon. Usikkerhet vedr tetthet ved rørgjennomføringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet fremstår som et fungerende badrom av eldre årgang, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk bygghandboka kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde. Kostnadsestimat for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje fra byggeåret. Suppleringer med benk av eldre årgang. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser eller malte plater på vegger over benkeplater, overganger dels med lister. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst vedkomfyr med stekeovn fra 2023. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, tidligere badertrom. Toalettrom antas fra 1990 eller eldre. Gulv med vinylfliser, vegger og himling med malte plater. Støpejernssluk ved gulv. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Dusjarmatur på vegg. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør. Opplyst WC fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

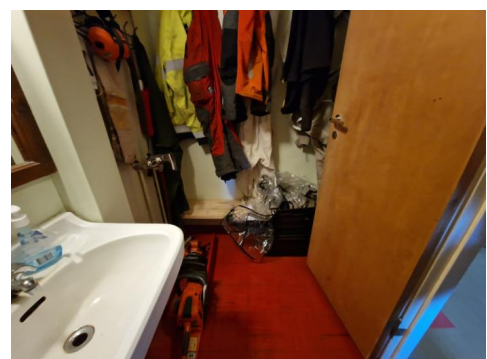
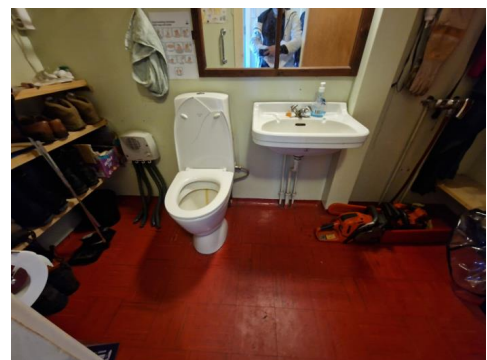
Overflater og installasjoner med preg av elde/slitasje. Enkelte løse vinylfliser.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Rommet kan ikke tas i bruk som våtrom uten rehabiliteringer. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Kostnadsestimat for montering av ventilasjonsavtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



tidligere dusjsone

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Inntak med PE og stoppekran samt trykktank og filter i kjeller. Inntak opplyst med Elvestadkabel. Øvrige vannledninger med Cu-rør og hovedsakelig åpne koblinger. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

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.

Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og ett bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra vestre bad i 2.etasje og vaskerom. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mekanisk avtrekk bør monteres på begge bad, toalettrom og vaskerom. Flere veggventiler bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2018 på 194 liter plassert i kjeller, rom med sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer på loft. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 1. og 2.etasje, opplyst nye sikringer fra 2015-2017. Sikringskap 2.etasje med digital måler. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg antatt med 63A hovedsikringer. Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme bad øst 2.etasje. Opplyst lagt jordkabel til stabbur og uthus. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.

2017 Opplyst om oppgradering fra 2015-2017, for øvrig ingen opplysninger. Digital måler fra 2017.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

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

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

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

Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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? Sjekke 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?

Nei

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?

Ja

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 anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Enebolig med en boenhet. Utvendige brannstiger ved gavler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert seriekoblede røykvarslere. Varslere fra 2023.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 2 Drenering

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Stedlig byggegrunn fremstår med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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.
- 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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført i sparesteinsbetong. Vegger utvendig og innvendig hovedsakelig pusset og malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ingen informasjon om tidligere flomskader. Behov for noe terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger av ukjent alder, avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 62 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om vannprøve fra 2011, ny vannprøve bør vurderes. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Parafintank plassert i kjeller, tank innmurt i krybbe. Inspeksjonsluke fra kjeller, utvendig påfyllingsrør og lufterør. Parafinfyring er avsluttet.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Parafintank må fjernes eller saneres når den nå ikke lengere skal være i bruk. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon vedr sanering må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av parafintank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	99			99			99
1.Etasje	108			108			108
2.Etasje	108			108			108
SUM	315						315
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Teknisk rom , Diverse lagerrom / boder		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Gang / trapperom, Entré / trapperom, Trapperom til kjeller, Soverom , Bod		
2.Etasje	Stue , Bad , Bad 2, Ganger / trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod		

Kommentar

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Terrasse ved 2.etasje med adkomst via stue.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Kjellerrom med målt himlingshøyde 2,20 m (noe varierende). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befaring 27.09.2023. Terrassearealer ble ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt. Opplyst at dette kan dokumenteres.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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	211	104

Kommentar

Enebolig

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Kjellerrom med målt himlingshøyde 2,20 m (noe varierende). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder samt kjeller i sin helhet medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Ingeborg Kristiansen	Rekvirent
	Sigurd Vestad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	1	0	0	563485.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Åbuveien 37

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	48	0	0	73535 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommentar

Opplyst at tidligere grustak ikke lenger er en del av denne eiendommen.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	52	0	0	226860.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	53	0	0	38738.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	50	18	0	0	55620.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	9	1	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommentar

Opplyst at eiendommen er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Amundstad i Åmot kommune. Ca 3 km til Rena sentrum som er kommunesenteret i Åmot kommune. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare, skole og barnehage på Rena.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring, plen og noe beplantning tilknyttet bebyggelsen. Parkering ved tunområde. Tilnærmet flat tomt. For øvrig landbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Eiendommen ligger dels innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminne ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 958,3 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Åmot kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 103,5 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 305,5 daa, skog med middels bonitet er angitt til 371,3 daa, skog med lav bonitet angitt til 113,0 daa. Uproduktiv skog angitt til 35,2 daa, myr uten skog angitt til 4,1 daa, jorddekt fastmark er angitt til 2,2 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 23,6 daa.

Det vises til egen landbrukstakst vedr vurderinger tilknyttet jordbruks- og skogsarealer.

Opplyst at punktfestet eiendom er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Opplyst at tidligere grustak tilknyttet matrikkel 45/48 ikke lenger er en del av denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2014	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89895408			
Kommentar				
Fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 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 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/AJ2350>

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