

Tilstandsrapport



Enebolig



Skoleveien 28 , 2480 KOPPANG



STOR-ELVDAL kommune



gnr. 19, bnr. 809

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 376 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20784-1319

Referansenummer: JT6778

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



MIDT NORSK
TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkeletasje, 1. etasje og 2. etasje
Det er støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon med eldre reisverk utførelse i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags/3-lags vinduer. Pulttak med papptekking.
Veranda fra stue og stor carport i front.

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygget er av takpapp montert på undertakstro. Det er doble vindskiebord i tre.
Taktekkingen over carport er av pappshingel med undertak av OSB. Aluminiums- og ståltakrenner, nedløp, luftehatte og lavtliggende pipebeslag. Nedløpene er synlig tilkoblet avløp i grunnen.

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Hovedbygget har pulttak bygget med sperrekonstruksjon på to nivåer. Det er synlig opprettet luftespalter rundt bygget i raft, takfot og møne.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har to malte hovedytterdører i hovedplanet, en malt kjellerdør i kjelleretasjen og en malt balkongdør i tre.

Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverket har stående kledning og malt håndrekke. Høyden på rekkverket er målt til 90 cm.
Det er trapp fra terreng, bygget i treverk, med rekkverk med stående kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1. og 2. etasje er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag for 1. og 2. etasje.

I storstuen er det ildsted med isolert stålpipeline og vedovn.
I sokkeletasjen er gulvet av laminat og beleg. Veggene har panel og det er malte himlingsplater i tak. Det er tilfarergulv på flere rom.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i utforet nytt verveg og tilfarergulv inne på Bod mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Boligen har en lakkert tretrapp ned til sokkeletasjen med beleg på trappetrinnene. Rekkverk med spiler er plassert i øvre del av trappeløpet. Høyden på rekkverket er målt til 83 cm, og avstanden mellom spilene i rekkverket er 15 cm.

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk i 2. etasje, målt til 86 cm høyde.
Innvendig har boligen furufyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig smurt membran ned i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra vaskerommet.

Vaskerom:

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen under dørterskelen er 30 mm. Oppkant på beleg ved dør er målt til 20 mm.
Generelt er rommet opprettet med tilnærmet flatt gulv, med noe økt lokalt fall rundt sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Vann/avløp er ikke testet da vannet er avslått under befaringen.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra inne på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad sokkeletasje:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulvet ved oppkant ved dør til gulvflis i front av dusjkabinettet.
Det er målt 80 mm oppkant ved døråpning.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig ført mansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk ført via teknisk rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger fremstår å være av betong. Det er foretatt kontroll av overflater inne på badet. Rommet er ikke innredet for bruksvann direkte på overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en eldre innredning med glatte malte fronter.
Benkeplaten er av heltre med malt overflate, ved vask er det nedsenket vask i vaskebeslag. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er opprettet med gulvbelegg, malt panel og strie på veggene, samt malt panel i taket.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i sokkeletasjen. salgsprospekt om at våtrom ble renoveret i 2006–2009. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vinduene.

Det er installert varmepumpe på storstuen og i trappeløpet opp til 2. etasje.

Varmtvannstanken i sokkeletasje har et volum på 198 liter og er plassert i teknisk rom.

Varmtvannstanken i 2. etasje har en kapasitet på 116 liter og er plassert i boden i 2. etasje.

Sikringsskap er plassert i gang 1 etasje og på bod i sokkeletasje. Det er automatsikringer og AMS Strømmåler. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra vurdert alder. Bygningen har betonggrunnmur med pusset overflate synlig over terreng.

Flat og skrånende tomt beplantet med plen og busker. Innkjørsel og parkeringsareal er asfaltert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere, brannslukker og brannslange. Det er rømningstige fra 2. etasje i østenden.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Det foreligger ikke originale byggetegninger, tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke datert men merket 19/812. Tegninger er opprettet ifbm melding om tilbygget carport.

> Plantegninger avviker i alle etasjer da romindeler ikke er lik dagens løsning.

2-etasje: Det er ikke opprettet inntegnet kjøkken/stue.

1-etasje: Det er ikke opprettet dusjrom, vaskerom eller egen gang for 2 etasje.

Sokkeletasje: Det er ikke egent vaskerom.

Endringer er vurdert å ikke være søknadspliktige da endringene ikke omhandler endring på bærende konstruksjon.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

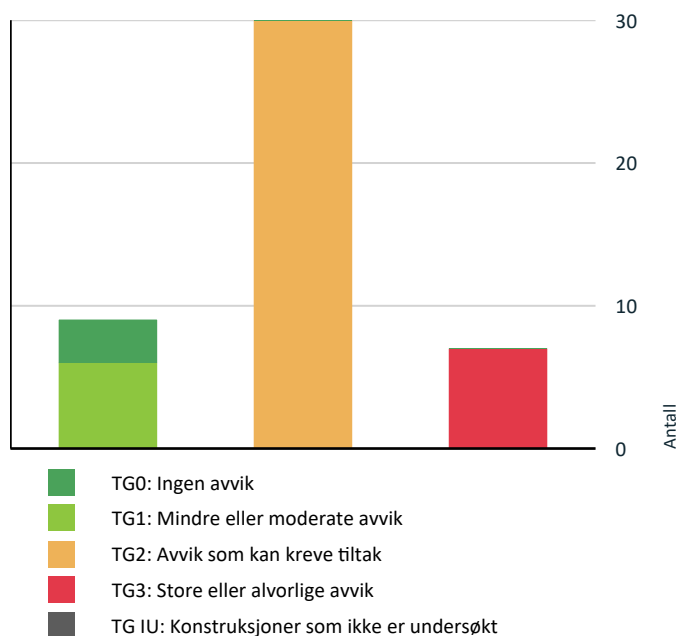
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

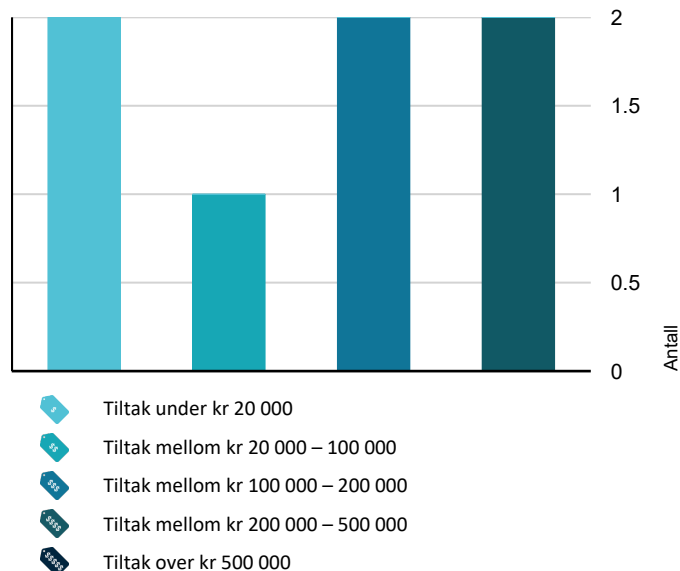
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som utvendige bod.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Takteking over carport	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapp 2 etasje [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 2 etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering El-anlegg	Det er utført arbeid av Berg og Sandbo AS (elektriker foretak) fra 2017 til 2021. Dette er fremlagt under sammendrag av boligmappa. Samsvarserklæringer er ikke fremvist som egent dokumentasjon.
2017	Renovering vinduer og dører.	Vinduer med 2-lags glass er daterte 2007 og vinduer med 3-lags glass er daterte 2017. Ytterdør vurdert å være fra 2017, balkongdør fra 2006 og kjellerdør vurdert å være fra 2006. Ikke opplyst om asvarlig utførende for arbeidet.
2009	Renovering Bad 2 etasje	Opplysning gitt i egenerklæring fremvist i tidligere salgsprospekt. Arbeidet opplyst utført av Byggmester Ulvmoen AS.
2007	Tak over carport	Opplysning gitt i egenerklæring fremvist i tidligere salgsprospekt. Arbeidet opplyst utført av Byggmester Ulvmoen AS.
2006	Renovering Bad sokkeetasje	Opplysning gitt i egenerklæring fremvist i tidligere salgsprospekt. Arbeidet opplyst utført av Byggmester Ulvmoen AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takpapp montert på undertakstro. Det er doble vindskiebord i tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan derfor være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Taktekking er snødekt under befaring. Materialet er kjent, men alder på tekkingen er ikke opplyst. Det er vurdert at tekkingen er av eldre dato og over 15 år gammel. Kontroll bør foretas når det er mulig, siden det ikke var mulig med forsvarlig kontroll under denne befaringen.

Vurdering av avvik:

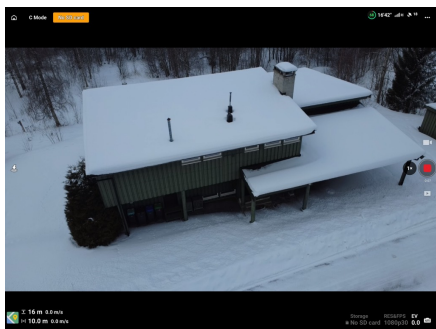
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på vindskiebordene.
- Taktekkingen er vurdert ut fra alder, og over halvparten av forventet brukstid er nådd.
- Taktekking, takrenner og beslag var snødekt ved befaring, og derfor kunne alder eller materiale ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

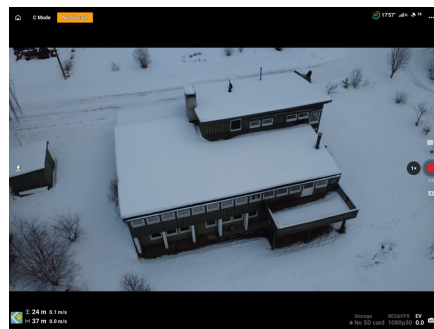
Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for følgeskader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, takrenner og beslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Overvåk tilstanden jevnlig på taket. Når taktekkingen og undertaket begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Påregnelig med kommende renovering av tekkingen.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Takpappen sett fra vindu i 2 etasje

Taktekking over carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel med undertak av OSB. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan derfor være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Taktekking var snødekt under befaringen. Materialet er kjent og vurdert til å være av eldre dato.

Kontroll av takflaten bør foretas når dette er mulig.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert tegn til lekkasje fra tekkingen, da det er synlige fuktmerker på undersiden av taktroen. TG3 settes på bakgrunn av at lekkasjer er bemerkt. Ved videre utvikling kan råteskader oppstå.
- Taktekkingen er også vurdert ut fra alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen.
- Det var ikke mulig med visuell kontroll av tekkingen under befaring grunnet snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må foretas nærmere undersøkelser av takteking, takrenner og beslag når taket er snøfritt.
- Det må påregnes tiltak for å tette lekkasjer på taket. Dersom dette ikke utføres, vil undertakstroen kunne skades og råteskader oppstå i konstruksjonen.

Når takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

Tiltakskostnaden er satt for bytte av tekkingen på hele takflaten, siden taktekningen også har nådd over halve forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiums- og ståltakrenner, nedløp, luftehatter og lavtliggende pipebeslag. Nedløpene er synlig tilkoblet avløp i grunnen. Det er synlig utskifting av enkelte konstruksjonsdeler, som takrenne mot sør og enkelte nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Synlig rust, avskalling og misfarging på pipebeslag, luftehatt og øvrige beslag.
- Nedløp, beslag og takteking var snødekt ved befaring, og vurderingen er derfor basert på kjent alder og materialvalg. Kontroll bør foretas når forholdene tillater det.
- Det bemerkes eldre beslag på luftehatter, pipebeslag og løsninger mellom yttervegg og takflater.

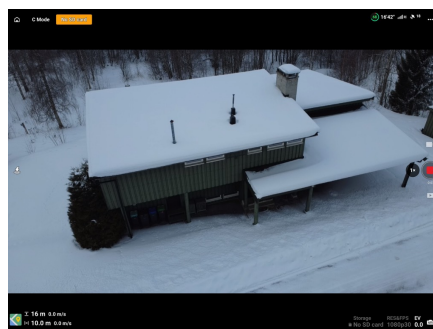
Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling på beslag anbefales for å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer og skader.
- Takrenner bør rengjøres for å sikre fri avrenning og unngå vannskader.
- Takstige og nødvendig taktilbehør bør monteres i henhold til gjeldende krav for å ivareta sikkerheten ved feiing.

Nærmere undersøkelser av nedløp og beslag bør utføres når taket er snøfritt, da eldre beslag og løsninger kan medføre økt risiko for lekkasjer, korrosjon, fuktskader, råte og redusert sikkerhet på bygget.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har eldre reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring bak ytterkledningen.
- Luftingen i nedre del av veggene er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.
- Kledningen er værslitt flere steder på bygget, overflatene fremstår matte, og fasadene har oppsprukne kledningsbord.
- Det er skader i kledningen etter hakkespett på vestveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring bak ytterkledningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
- Overflatebehandling og eventuelt utskifting av kledningsbord må påregnes for å forhindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råteskader.
- Utbedring av lufting bør vurderes ved bytte av kledning eller ved endret bruk av boligen, da utilstrekkelig lufting kan føre til opphopning av fukt, som gir økt risiko for råtesopp, muggvekst og kostbare reparasjoner.
- Skader etter hakkespett bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning og råte.



Oversiktsbilde. Vestvegg



Hull etter hakkespett. Vestvegg



Værslitt kledning på østveggen



Værslitt kledning på østveggen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Hovedbygget har pulttak bygget med sperrekonstruksjon på to nivåer. Det er synlig opprettet luftespalter rundt bygget i raft, takfot og møne. Det er innvendige åpne skrå himlinger, og kontroll for tegn til lekkasjer er foretatt fra innsiden.

Carport er vurdert under eget punkt Takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Det mangler insektsperre i luftespalten for konstruksjonen. Det er benyttet flettenetting enkelte steder, men denne er skadet på flere områder.
 - Det er ikke mulig å kontrollere den lukkede konstruksjonen, utførelsen av luftespalten mellom isolasjon og undertak kan ikke vurderes utover synlige luftespalter. Innvendig er det ikke observert tegn til negative avvik som følge av kondens eller lignende.
- Takkonstruksjonen er av eldre utførelse, og det kan forekomme skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten konstruktive inngrep. Utførelsen er svak iht dagens løsninger for pulttak og lufting.
- Ved fremtidig renovering av taket bør det utføres konstruktive inngrep for å sikre at luftingen fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Begrenset lufting av takkonstruksjonen i forhold til dagens løsninger kan medføre kondensering og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, eventuelt i forbindelse med fremtidig takteking.
 - Manglende insektsperre i luftespalten bør utbedres for å forhindre inntrenging av insekter og smådyr, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.



Oversiktsbilde raft spalte

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er registrert at vinduer med 3-lags glass er fra 2017, og vinduer med 2-lags glass er fra 2007.

Årstall: 1950

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Dører

Beskrivelse

Bygningen har to malte hovedytterdører i hovedplanet, en malt kjellerdør i kjelleretasjen og en malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er datert til 2006.

Hoveddøren antas å være fra 2017.

Kjellerdøren antas å være fra 2006.

Alder på døren inn til trappegangen er ukjent.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Balkongdøren har værslitt overflate utvendig, og malingen flasser.
- Døren til trappegangen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av dører med værslitte karmers og flassende maling for å hindre videre forringelse av treverket.
- Dører som har passert halvparten av forventet brukstid bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskiftes ved tegn til funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader, deformasjoner, varmetap, økt energibruk, redusert sikkerhet mot innbrudd, og i verste fall at døren ikke lar seg åpne eller lukke riktig.

Tilstandsrapport



Hoveddør



Dør til trappegang



Kjellerdør



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverket har stående kledning og malt håndreke. Høyden på rekkverket er målt til 90 cm.

Det er trapp fra terreng, bygget i treverk, med rekkverk med stående kledning.

Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Deler av arealet på gulv og trapp var dekket av snø under befaringen, og kontrollen var derfor begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Verandaen var snødekt ved befaring, noe som begrenset muligheten for fullstendig kontroll av alle overflater.

- Synlige værslitte overflater er observert på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av værslitte treoverflater for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Rekkverk



Oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig i 1. og 2. etasje er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

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

- Noe slitasje er observert på gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring av overflater bør utføres for å opprettholde funksjon og estetikk.

- Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut, for å unngå ytterligere forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan slitasjen forverres og føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag for 1. og 2. etasje. Kontroll er utført med laser.

Utlåst:

- 1. etasje: storstue og yttergang.
- 2. etasje: gang og soverom mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Det er knirk i gulvene generelt i begge etasjer.
- Det er målt 10 mm høydeavvik på tvers av yttergangen, hvor gulvet er noe lavere innover mot senter av bygget.
- Det er målt 15 mm høydeavvik mellom yttervegg mot sør og vegg mot kjøkken inne på storstuen.
- Det er målt 25 mm høydeavvik over 2 meters lengde i gang og på soverom i 2. etasje. Etasjeskillet fremstår med knirk og ujevnheter.
- På grunn av målt høydeavvik på over 20 mm innenfor 2 meters lengde, settes TG 3 i henhold til NS 3600.

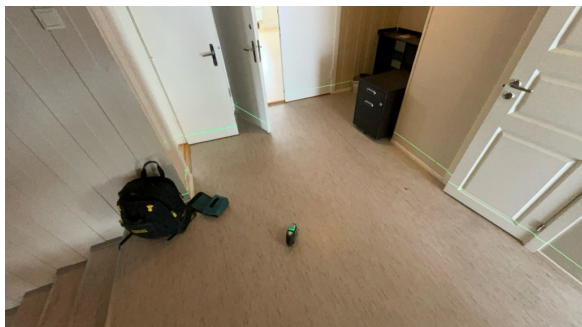
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Knirk og ujevnheter i gulvene bør vurderes nærmere dersom de forverres over tid, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen.
- Utbedring av høydeavvik og knirk krever ofte omfattende tiltak, som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulv, og bør vurderes opp mot boligens alder og bruk.

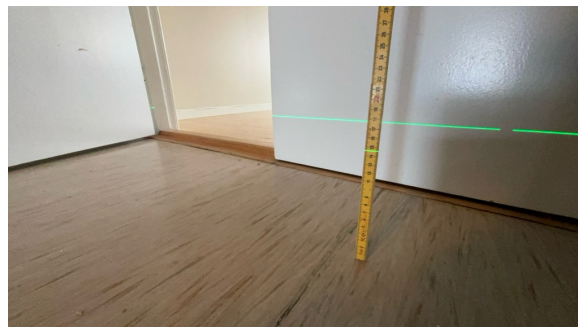
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for redusert komfort, samt mulig forverring av skjevheter og knirk, noe som kan påvirke bruken av rommene.

- Tiltakskostnad er satt for utbedring av TG 3-avvik. Kostnader vil variere avhengig av skjult omfang og skjult konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Yttergang



Yttergang, mot stuedør



Storstue



Storstue, mot kjøkken

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en eldre mursteinspipe med ildsted i 1. etasje og peisinsats i sokkeletasjen.

I storstuen er det ildsted med isolert stålpipeline og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Erfaring viser at tegl- og mursteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
- Vedovner og peiser har også passert halvparten av forventet funksjonstid, noe som innebærer økt behov for vedlikehold i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for slitasje, funksjonssvikt eller behov for større rehabiliteringstiltak på pipe og ildsted i tiden fremover.



Peis



Sotlukur



Ildsted stue-vest



Ildsted storstue

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I sokkeletasjen er gulv av laminat og belegg. Veggene har panel og det er malte himlingsplater i tak. Det er tilfarergulv på flere rom.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforennytervegg og tilfarergulv inne på Bod mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet regulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

- Ved hulltaking inne på bod mot vest er det registrert fukt i konstruksjonen, med målte fuktverdier over 20 %. Det er også synlig fukt på laminatgulvet i denne boden. Grunnet følgeskader av fukt settes Tg3.

- I bod under inngangspartiet er det observert ising oppe ved tak/vegg.

- Dreneringen rundt bygget har nådd forventet brukstid, og det er tidligere kommentert fall mot bygget fra overliggende gate. Kapillært fukinntrekk og kondens/ising har ført til fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

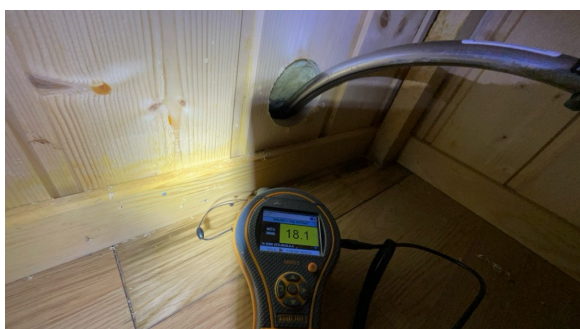
Tilstandsrapport

- Det anbefales å åpne opp vegger og gulvkonstruksjon i bod mot vest for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader.
- Tiltak for å forbedre dreneringen rundt bygget bør vurderes, da eksisterende drenering har nådd forventet brukstid.
- For å unngå videre ising og kondens, bør utvendig isolering av grunnmur vurderes.

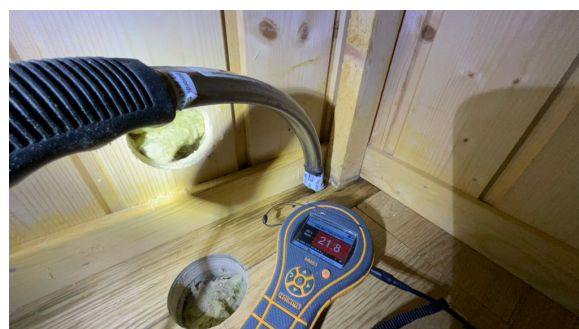
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, samt muggvekst og ødeleggelse av materialer. Vær oppmerksom på at skjulte skader kan forekomme i øvrige lukkede konstruksjoner.

- Tiltakskostnad er satt for utbedring av overflater inne på bod mot vest der det er kjente skader, men kostnader kan variere ut fra skjult omfang.

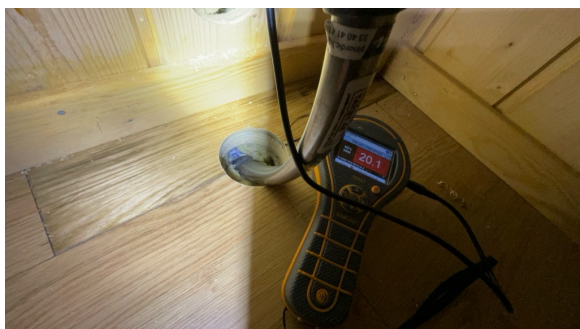
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling hulltakingg



Fuktmåling på gulvoverflate



Fuktmåling i tilfarergulv



Ising på grunnmur inne i bod under inngangspart

Innvendige kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp med belegg på trappetrinnene. Rekkverk med spiler er plassert i øvre del av trappeløpet. Høyden på rekkverket er målt til 83 cm, og avstanden mellom spilene i rekkverket er 15 cm.

Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Vurdering av avvik:

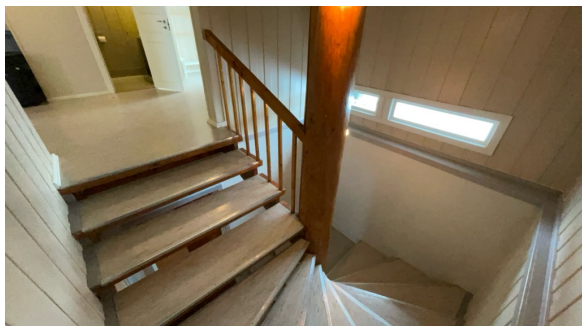
- Det er avvik:
- Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak bør iverksettes for å utbedre knirk i trappen, montere eller forbedre håndrekke, øke høyden på rekkverket og redusere avstanden mellom spilene til anbefalt nivå.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert brukssikkerhet og komfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapp 2 etasje

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk i 2. etasje, målt til 86 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er knirk i trappen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør utføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller liming av trinn.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk oppleves som sjenerende og redusere bokomforten.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Låskassen er slitt, og dørvrideren henger noe på de eldste dørene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Lokal utbedring og eventuelt justering av dører og karmen bør utføres for å sikre funksjon og redusere videre slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er åpent inn i veggen rundt rør under servantskapet.
- Det er ikke påført mykfuge i hele glippen mellom sokkellist og bunn av veggplate.
- Det er registrert en glippe inn i veggen mellom topp sokkelflis og sokkellist. Det måles 20 mm inn i veggen før motstand møtes, noe som er dypere enn tykkelsen på veggplaten.
- Det er registrert mindre fuktskade i tak over dusj og på taklister.

Arbeidet fremstår ikke som utført etter god håndverksmessig utførelse og i henhold til monteringsanvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør utføres fagmessig utbedring av åpninger og glipper rundt rør og mellom sokkellist og veggplate, samt sikre at alle overganger tettes med egnet mykfuge.
- Taket bør vurderes utbedret for å hindre ytterligere skader.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og åpne glipper er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Fuktskade i tak over dusj



Åpen vegg under servantskap



Glippe inn i vegg over sokkelflis

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

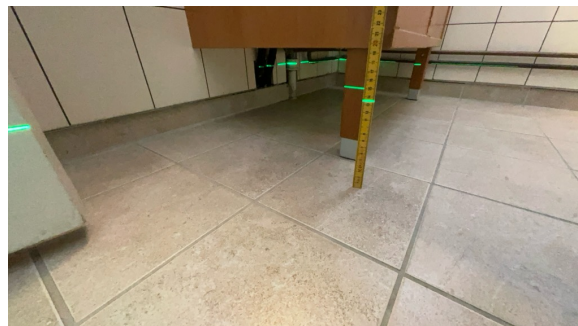
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fall og høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tilstandsrapport



Målt fra dør



Senter rom



Slukrist

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig smurt membran ned i sluket.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket er montert for nærme veggen i forhold til gjeldende monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Plasseringen av sluket bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering, da dagens plassering ikke er i henhold til gjeldende monteringsanvisning. Konsekvensen av feil plassering kan være økt risiko for lekkasjer eller fuktskader dersom dusjkabinettet fjernes eller det skjer endringer i bruken av rommet.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Vann/avløp er ikke testet da vannet er avslått under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet oppdages.

- Vann- og avløpsinstallasjonene bør testes når vannet er påslått for å avdekke eventuelle lekkasjer eller funksjonsfeil.

Konsekvensen av manglende testing er at skjulte feil eller lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

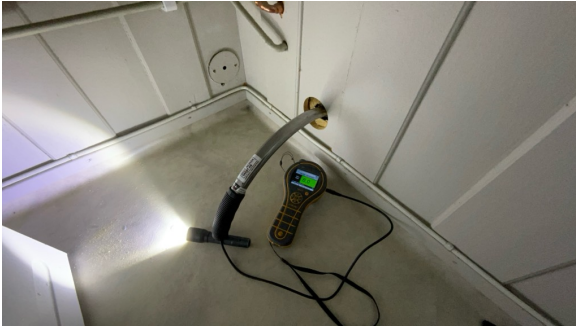
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra vaskerommet .

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Vaskerommet har en våtsone hvor veggene er dekket av panel. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke utført i henhold til gjeldende krav.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader ved bruksvann bruk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Veggene i våtsone bør utbedres med fuktbestandige materialer og godkjent tettesjikt for å oppfylle gjeldende krav til våtrom.
- Vurdert til Tg2 grunnet lav risiko for skader iht dagens bruk av rommet.
- Manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader og skader på underliggende konstruksjoner ved eksponering for bruksvann.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen under dørterskelen er 30 mm. Oppkant på belegg ved dør er målt til 20 mm.

Tilstandsrapport

Generelt er rommet opprettet med tilnærmet flatt gulv, med noe økt lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



Kontroll fra dør



Senter rom



Topp sluk

2.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Bemerker mindre sprekk i sveisefuge på gulvbelegget.

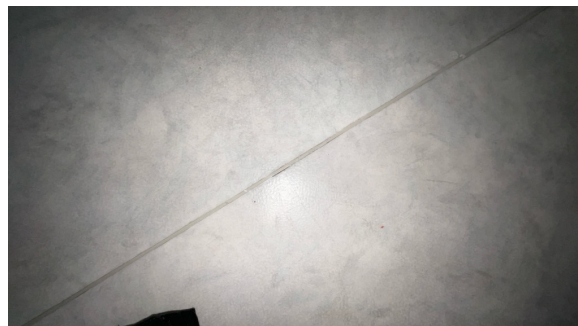
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sveiseskjøtene bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre fortsatt tett gulvbelegg. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk



Sprekk i sveis på gulvbelegget

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Vann/avløp er ikke testet da vannet er avslått under befaringen.

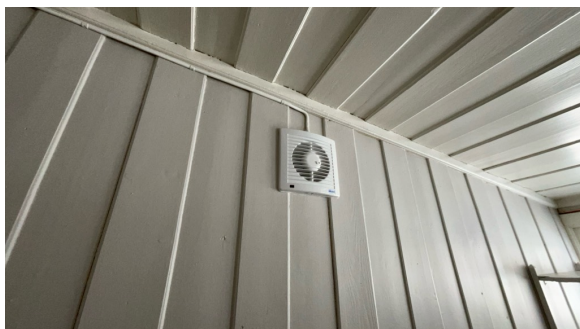


2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



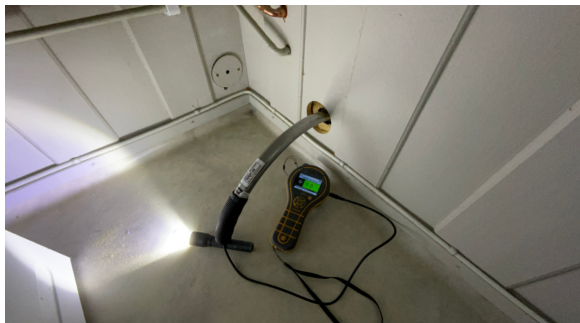
2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra inne på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstell: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstell: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er ikke montert sokkellist på våtromsplater, og det er heller ikke lagt silikon eller mykfuge som sikring i bunnen av platene.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Det bør monteres sokkellist og påføres silikon eller mykfuge i bunnen av våtromsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Oversiktsbilde



Mangler sokkellist

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulvet ved oppkant ved dør til gulvflis i front av dusjkabinettet.

Tilstandsrapport

Det er målt 80 mm oppkant ved døråpning.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, noe som avviker fra gjeldende krav på byggetidspunktet.

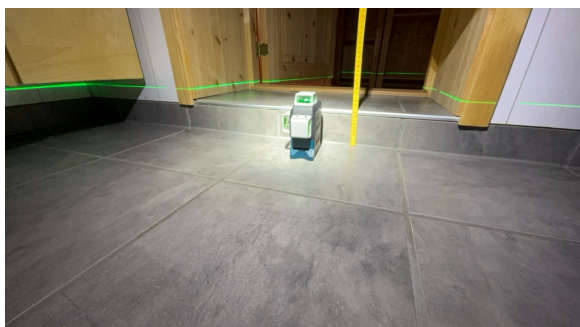
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

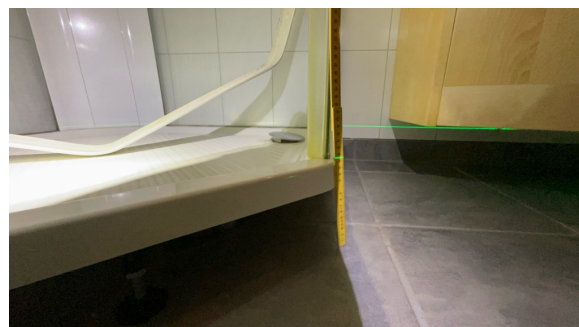
- Et baderomsgulv med svakt fall øker risikoen for at vann ikke renner korrekt mot sluk, noe som kan føre til vannansamlinger, økt belastning på membranen og større risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Dette våtrommet benyttes med dusjkabinett og vil normalt ikke ha direkte vannpåvirkning på overflater, men vær oppmerksom ved endret bruk.

- Bom/hullyd i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller løse fliser over tid. Konsekvensen ved bom/hullyd i flis er økt risiko for slagskader, hvor fliser kan løsne eller sprekke.



Målt fra dør



Målt inntil dusjkabinettet

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig ført mansjett under klemring.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

- Det er ikke tett overgang mellom undersiden av baderomsplater og tettesjiktet på gulvet. Det er en synlig glippe inn i vegg over sokkelflisen, noe som innebærer at veggene ikke har et godkjent tettesjikt for bruksvann.

Ved bruk av bruksvann på vegg eller ved vann over sokkelflisen høyde, vil vann kunne trenge inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

- Det bør etableres tett overgang mellom baderomsplater og gulvets tettesjikt for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Tiltakskostnad er satt for opprettelse av tettesjikt for hele rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde av sluk



Bilde av åpning under veggplater

SOKKELETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vann- og avløpsinstallasjoner er ikke testet, da vannet var avslått under befaringen. Årsaken til at vannet var avslått er at bygget ikke er bebodd. I egenerklæringen er det opplyst at toalettet har lekkasje, og at denne ikke er utbedret Tg3 settes med grunnlag i opplyst lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vann- og avløpsinstallasjonene bør testes når vannet er påslått for å avdekke eventuelle lekkasjer eller funksjonsfeil.
- Toalettet må utbedres av rørlegger, tiltakskostnad er satt for service/bytte av toalettet.

Konsekvensen av manglende testing er at skjulte feil eller lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKELETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk ført via teknisk rom.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Avtrekket er ført ut i teknisk rom, som videre har avtrekksvifte med avtrekk ut. Denne løsningen gir unødvendig fuktilførsel til teknisk rom.
- Det anbefales at kanalen føres helt ut til yttervegg for å unngå fuktproblemer i teknisk rom.
- Utvendig utkast på grunnmur er ikke tettet, og konstruksjonen står åpen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

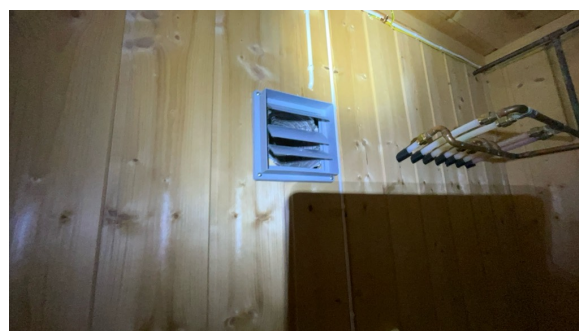
- Det anbefales at avtrekkskanalen føres direkte ut til yttervegg for å unngå unødvendig fuktilførsel til teknisk rom.

Dagens løsning medfører økt risiko for fuktproblemer og skader i teknisk rom, noe som kan føre til redusert levetid på tekniske installasjoner og konstruksjoner.

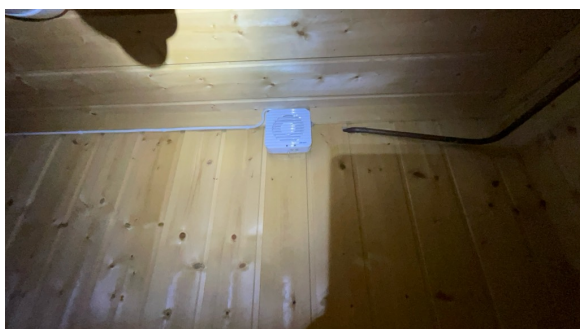
- Utvendig utkast på grunnmur bør tettes for å hindre inntrenging av fukt og skadedyr, samt for å beskytte konstruksjonen mot ytterligere skader.



Avtrekk på bad



Avtrekk fra bad kommer inn i teknisk rom



Avtrekk ut fra teknisk rom



Bilde av åpen kjellermur rundt utkastet fra teknisk rom

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle veggerfremstår å være av betong. Det er foretatt kontroll av overflater inne på badet. Rommet er ikke innredet for bruksvann direkte på overflater.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

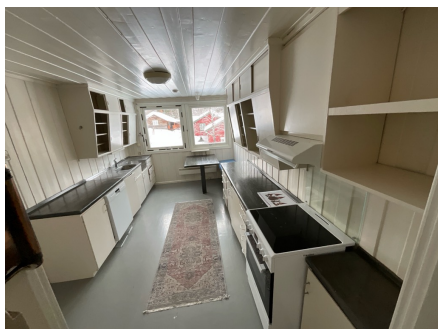
Kjøkkenet har en eldre innredning med glatte malte fronter. Benkeplaten er av heltre med malt overflate, ved vask er det nedsenket vask i vaskebeslag. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innredningen. Skuffer av heltre er trege å åpne.
 - Overflatene er vurdert med hensyn til alder og fremstår generelt som slitte.
 - Den malte benkeplaten har synlig slitasje.
 - Vann- og avløpsinstallasjoner er ikke testet, da vannet var avslått under befaringen. Det anbefales å teste disse når vannet er påslått for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt, da slitasje og alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere forringelse.
 - Vann- og avløpsinstallasjoner bør testes når vannet er påslått for å avdekke eventuelle lekkasjer eller feil, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Lyset i kjøkkenventilatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lyset i ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig belysning over komfyr og arbeidsflate. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opprettet med gulvbelegg, malt panel og strie på veggene, samt malt panel i taket. Rommet er innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

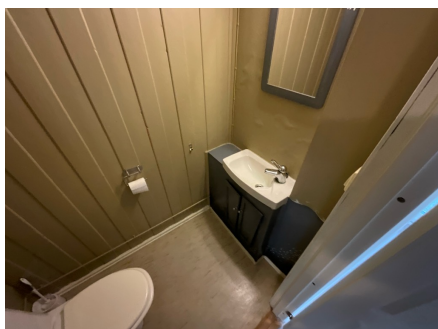
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i kjølerom.
- Det er registrert blærer i den malte strien på veggene.
- Det mangler både avtrekks- og tilluftsventilasjon på toalettrommet.
- Installasjonene har høy alder.
- Vann- og avløpsinstallasjoner er ikke testet, da vannet var avslått under befaringen. Dette skyldes at det ikke var tilgang til vann under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
 - Det bør etableres både avtrekk og tilluftsventilasjon på toalettrommet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.
 - Blærer i malt strie på veggene bør utbedres for å hindre videre skade på overflater og underliggende konstruksjon.
 - Eldre installasjoner bør vurderes nærmere med tanke på funksjon og sikkerhet, da høy alder kan medføre økt risiko for feil og driftsstans.

T-iltakskostnad er satt for montering av avtrekksvifte og opprettelse av tiluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i sokkeletasjen. Anleggets alder er ukjent, men det er hentet opplysninger fra tidligere salgsprospekt om at våtrom ble renoveret i 2006–2009.

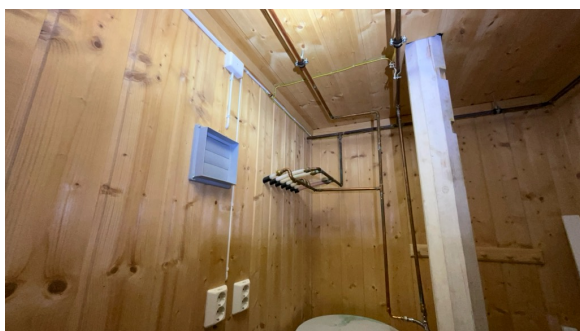
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er irr på rørkoblinger inne i teknisk rom.
- Rør-i-rør-systemet er ikke merket.
- Vann- og avløpssystemet er ikke testet, da vannet var avslått under befaringen. Årsaken til at vannet var avslått må avklares for å kunne gjennomføre fullstendig funksjonstest.

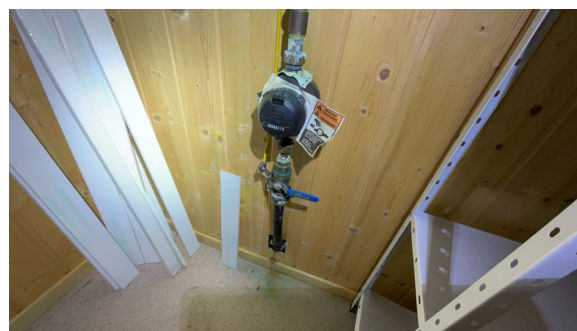
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av røranlegget, inkludert testing av vann- og avløpssystemet når vannet er påslått, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller andre feil.
- Rørkoblinger med irr bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre lekkasjer og følgeskader.
- Rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vannskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Oversiktsbilde



Hovedstoppekran og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Alder på røranlegget av plast er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- TG2 settes på grunnlag av at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av avløpsrørene og vurdere behov for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vinduene.

! TG 1 Varmepumper luft/luft

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på storstuen og i trappeløpet opp til 2. etasje.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank 2 etasje

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 116 liter og er plassert i boden i 2. etasje.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

- Avrenning fra varmtvannstank bør ledes til sluk eller avløp, eller det bør monteres automatisk vannstoppeventil dersom berederen er plassert i et tørt rom.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselig lekkasje eller svikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



! TG 2 Varmtvannstank sokkel

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på 198 liter og er plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av det elektriske anlegget og økt fare for brannskader.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang 1 etasje og på bod i sokkeletasje. Det er automatsikringer og AMS Strømmåler. Åpent og skjult anlegg.

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.

0 Montert AMS Strømmåler av Eidsiva 29.11.2016 , samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap i sokkeletasjen.

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

Ja Det er oppgitt på kursfortegnelse at Berg og Sandboe AS er utførende på anlegget i nyere tid. Ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 er bemerket usikret kabling tilhørende varmesystem for gulv kjellerstue. Se bilde.

- Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Åpen kabling/boks varmesystem kjellerstue



Sikringsskap sokkel



Sikringsskap 1 etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra vurdert alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- I henhold til avvik for rom under terreng er det påregnelig med eldre drenering. Det er påvist fukt i kjelleren på vestsiden av bygget.
- Det er tidligere bemerket fall mot bygget fra gate/parkering, noe som fører til økt fukttrykk mot grunnmuren.

På bakgrunn av dette registreres avvik for tegn til sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring for hele bygget.

Dersom dreneringen og fuktsikringen er mangelfull eller har overskredet forventet levetid, bør det vurderes utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på kjeller og grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med pusset overflate synlig over terreng.

Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av vegetasjon eller snø.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har sprekker i overflaten, både på utvendig grunnmur og på innvendig synlig mur.

Det er opplyst i tidligere salgsdokumentasjon at deler av muren er kontrollert av murermeister, og at videre tiltak ikke ble utført da dette ble vurdert som eldre setningsskader som nå anses som stabile.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker bør utbedres for å hindre videre utvikling og vanninntrenging, da dette kan føre til ytterligere oppsprekking og skader på konstruksjonen, selv om sprekken er vurdert å være av eldre setninger.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av hele grunnmuren når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for ytterligere tiltak.



Sprekk i mur over dør mot trapperom.



Sprekker i utv grunnmur



Sprekk i utv grunnmur, vest vegg

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Flat og skrånende tomt beplantet med plen og busker. Innkjørsel og parkeringsareal er asfaltert. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er montert varmekabel i renne ved parkering/gårdsplass. Tomten lot seg ikke vurdere visuelt grunnet snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
 - Det er observert fall på terrenget fra gaten og mot bygget. Tomten var dekket av snø under befaringen, noe som medførte at en fullstendig vurdering av terrenghorholdene ikke var mulig.
- Basert på eldre opplysninger i tidligere salgsoppgave, samt registrert fukt i kjellerbod mot vest, vurderes det at terrenghorholdene kan lede fukt mot grunnmuren, noe som kan medføre fukttinnsig i konstruksjonen. TG2 settes for konstruksjonen da det ikke er bekreftet at tomteforholdet fungerer tilfredsstillende. Dersom det er fall mot bygget, må dette påregnes å endres.

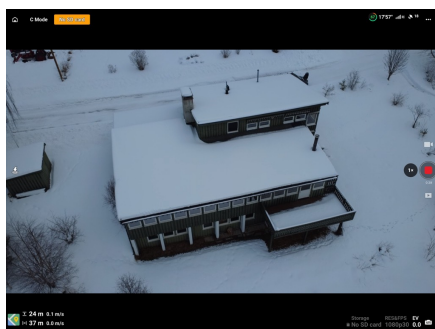
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrenghorholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot bygningen.
- Dersom det avdekkes fall mot bygget, må fallforholdene endres for å sikre tilfredsstillende avrenning. På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall minimum 3 meter bort fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastning mot konstruksjonen.

Kostnader for eventuelle tiltak er ikke estimert.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsstans, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere, brannslukker og brannslange.

Det er rømningstige fra 2. etasje i østenden.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Veranda:

Rekkverket er målt til 90 cm høyde. Høyden på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Kjellertrapp:

Håndrekke mangler eller er utilstrekkelig.

Rekkverket har lav høyde (målt til 83 cm).

Avstanden mellom spilene i rekkverket er 15 cm, noe som overstiger anbefalt maksimal avstand.

Trapp til 2. etasje:

Håndrekke mangler eller er utilstrekkelig.

Rekkverket har lav høyde (målt til 83 cm).

Avstanden mellom spilene i rekkverket er 15 cm, noe som overstiger anbefalt maksimal avstand.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.
- Manglende eller utilstrekkelig håndrekke bør monteres eller utbedres for å sikre trygg bruk av trappene og redusere risikoen for fall.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

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

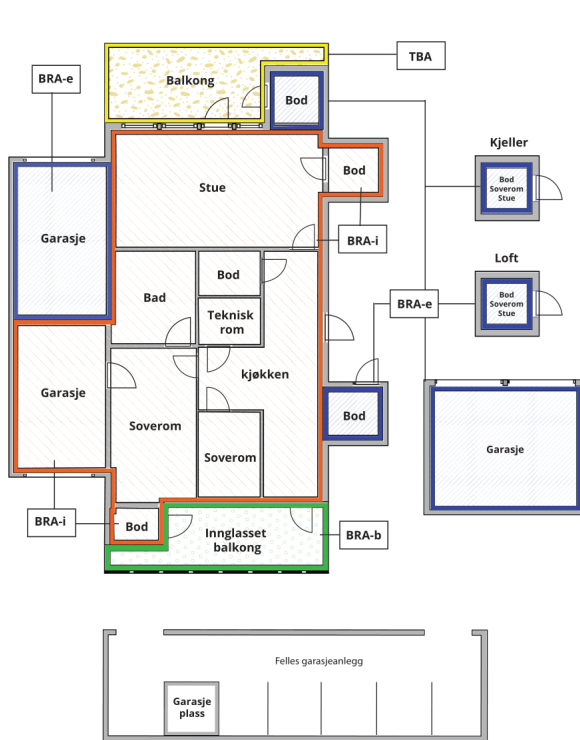
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	164			164	22
2.Etasje	66			66	
Sokkeletasje	146			146	
SUM	376				22
SUM BRA	376				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, stue vest, rom senter, stor stue, kjøkken, trappe gang opp, kott under trapp		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, vaskerom		
Sokkeletasje	Trapperom, bod kaldt, bod m/sikringsskap, peisstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 3, bod 4, yttergang, bad, teknisk rom		

Kommentar

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

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda fra stue.

- Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Det foreligger ikke originale byggetegninger, tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke datert men merket 19/812. Tegninger er opprettet ifbm melding om tilbygget carport.

> Plantegninger avviker i alle etasjer da rommindelinger ikke er lik dagens løsning.

2-etasje: Det er ikke opprettet inntegnet kjøkken/stue.

1-etasje: Det er ikke opprettet dusjrom, vaskerom eller egen gang for 2 etasje.

Sokkeletasje: Det er ikke egent vaskerom.

Endringer er vurdert å ikke være søknadspliktige da endringene ikke omhandler endring på bærende konstruksjon.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatsen.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Stein Ove Finstad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	19	809		0	2793.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skoleveien 28

Hjemmelshaver

Dnk Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått	21	Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	Rapportutkastet er lest og tilbakemelding gitt av selger 12.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.