

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solliaveien 902, 2477 SOLLIA

 STOR-ELVDAL kommune

 gnr. 46, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 20243-2070

Referansenummer: IC1101

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggtakst Elverum AS

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

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

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

[knut@byggtakstelverum.no](mailto:knut@byggtakstelverum.no)

918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1905

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblekk. Opplyst tekking fra ca 1950. Undertak fremstår som utført med bordtak fra ca 1950, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier og isbord. Yttervegger opprinnelig del med påforet laftetømmer og utvendig stående kledning. Tresokkel mot grunnmur. Innvendig påforet laftetømmer, kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved vindfang og ved tilbygg 2.etasje mot nord utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved 1.etasje tilbygg mot nord utført i pusset murverk av Siporex, innvendig påforet og kledd med panel. Dels utbedret murvegg grunnet jordtrykkskader hvor jordmasser er gravet vekk og Siporex er erstattet med Lecablokk, opplyst utbedringer som egeninnsats.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innerdører i hovedsak med heltre dørblad, dører fra byggeår. Enkelte finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderom 2.etasje opplyst fra 1950-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malte plater og opp mot terskel. Vegger med malte plater. Himling med malt panel. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg samt luftepipe, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje opplyst fra 1950-tallet. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Uten ventilator over komfyrplass. Uten opplegg for oppvaskmaskin. Malt panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via luftstrekk. Inntaksskap på stue 2.etasje. Sikringsskap i trappegang 2.etasje med porselenssikringer. Digital strømmåler plassert i sikringsskapet. En-fase 230V anlegg antatt med 35A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Ujordet anlegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området. Vanninntak med PE-slange. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Avløpsledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår å være fra 1950-tallet. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

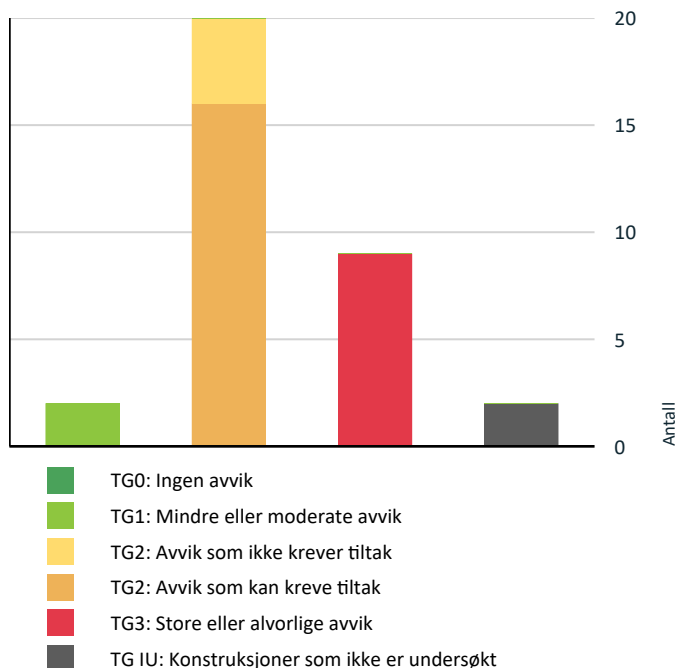
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

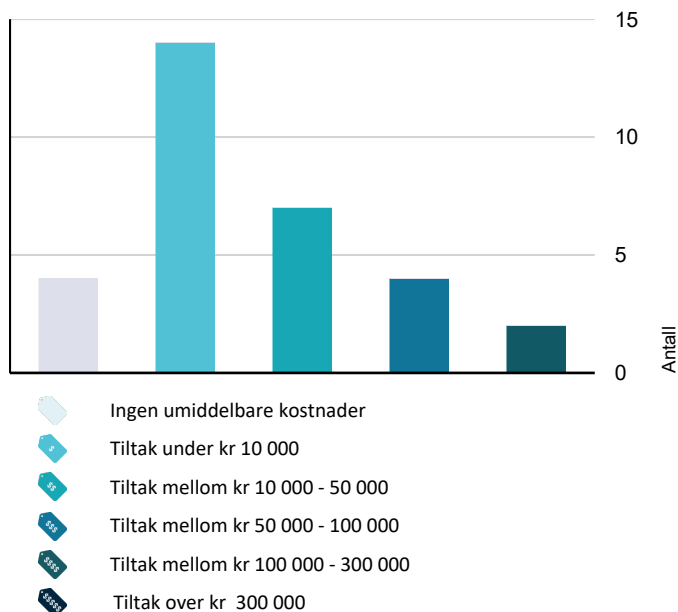
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1905

### Kommentar

Opplyst byggeår 1905

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1950	Modernisering	Opplyst om modernisering fra 1950-tallet.
1950	Tilbygg	Opplyst om tilbygg mot nord fra 1950-tallet
1950	Tilbygg	Opplyst tilbygget vindfang fra 1950-tallet.



## UTVENDIG

### TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblekk. Opplyst tekking fra ca 1950. Undertak fremstår som utført med bordtak fra ca 1950, ukjent vedr sekundæretekking. Malte vindskier og isbord.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Isbord har falt av ved begge gavler, gjenstående isbord med råteskader. Deformasjoner ved stålplater over vindfang etter snø-/isras fra hovedtak. I følge Byggforsk byggetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnadsestimat for vedlikehold vindskier og isbord samt for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

Hovedtak uten renner/nedløp. Montert renne/nedløp ved tak og vindfang. Pipefotbeslag ved pipe over tak. Montert stige til pipe. Takflater uten snøfangere. Opplyst takstige festet på nytt ca 2020.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Hovedtak uten renner/nedløp. Manglende feieplating. Manglende snøfangere. Ufagmessig utførelse ved pipefotbeslag. Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Plattform for feier må monteres.

Renner/nedløp må monteres ved hovedtak. Nytt pipefotbeslag anses nødvendig. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, ikke krav ved byggetidspunktet. Snøfangere bør monteres for personsikring ved gangsoner samt for å hindre ras ned på tak over vindfang. Beslag anbefales montert på isbord og vannbrett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger opprinnelig del med påforet laftetømmer og utvendig stående kledning. Tresokkel mot grunnmur. Innvendig påforet laftetømmer, kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer. Lokale råteskader ved kledningsbord mot tresokkel. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Inntrukket laftevegg mot flat murkroner utsatt for fuktopptrekk. Overflatebehandling med avlassinger og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
  - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

# Tilstandsrapport

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkroner for å hindre fuktopptrekk i bunnstokker. Konstruksjonen må holdes under oppsikt, synlige lokale skader kan vurderes utbedret. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnadsestimat for lokale utbedringer samt ny overflatebehandling. Kostnadsestimat omfatter ikke evt utbedring av skjevheter eller skader i skjulte konstruksjonsdeler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger ved vindfang og ved tilbygg 2. etasje mot nord utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.

Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer, synlige oppskolinger med teglstein. Lokale råteskader ved kledningsbord. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Overflatebehandling med avflassinger og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. Konstruksjonen må holdes under oppsikt, synlige lokale skader kan vurderes utbedret. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnadsestimat for lokale utbedringer samt ny overflatebehandling. Kostnadsestimat omfatter ikke evt utbedring av skjevheter eller skader i skjulte konstruksjonsdeler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Veggkonstruksjon - 3

Yttervegger ved 1.etasje tilbygg mot nord utført i pusset murverk av Siporex, innvendig påforet og kledd med panel. Dels utbedret murvegg grunnet jordtrykksskader hvor jordmasser er gravet vekk og Siporex er erstattet med Lecablokk, opplyst utbedringer som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner. Jordtrykksvegg med betydelige skader grunnet jordtrykk. Det anses at jordtrykksveggen må rives i sin helhet og erstattes med ny jordtrykksvegg. Følgeskader med fukt- og råteskader innvendig ved påforede vegger og stubbeloftskonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for riving av skadet jordtrykksvegg og etablering av ny jordtrykksvegg. Estimert omfatter også riving av innvendige påføringer og ny påføring etter at ny jordtrykksvegg er etablert. Skader ved stubbeloftskonstruksjoner er kostnadsestimert under etasjeskille.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Sperretakskonstruksjon opprinnelig del utført med skråhimlinger og åpne gjennomgående tømmeråser. Nedforet konstruksjon under sperretakskonstruksjonen med flathimlinger og skråhimlinger. Loftsrom søndre del med tilkomst via luke i nedforet himling, luke uten fastmontert stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp under luke. Nedforede himlinger fremstår som isolert, ukjent vedr isolering mot yttertak.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

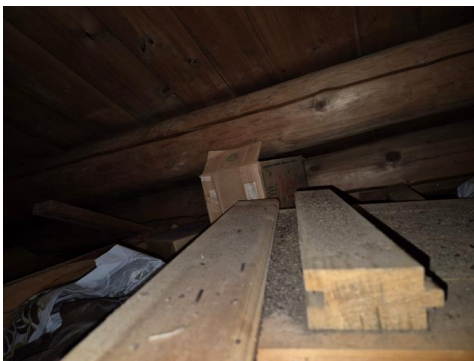
Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Laftevegg fremstår som plassert inntil teglpipe, se vurdering under pipe/ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktes i sin helhet. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftlekkasjer og fare for kondensproblematikk. Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



teglpipe plassert inntil laftevegg

## Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretakskonstruksjoner over 2.etasje tilbygget del samt over vindfang uten tilkomst. Opplyst konstruksjoner fra 1950-tallet. Ingen opplysninger om utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilkomst til kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

Vinduer med varevinduer og enkle glass. Malte vannbrett. Vinduer fremstår som fra 1950-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Vinduer med glasskader, følgeskader etter kondens og generelt vedlikeholdsbehov. Påregnelig med noe råteskader, men dette ble ikke påvist ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
  - Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
  - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Behov for omfattende innvendig og utvendig vedlikehold. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

Enkel tredør som ytterdør ved 1.etasje, dør med glassfelt. Enkel tredør som ytterdør ved 2.etasje, dør uten terrengadkomst. Dører fremstår å være fra 1950-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

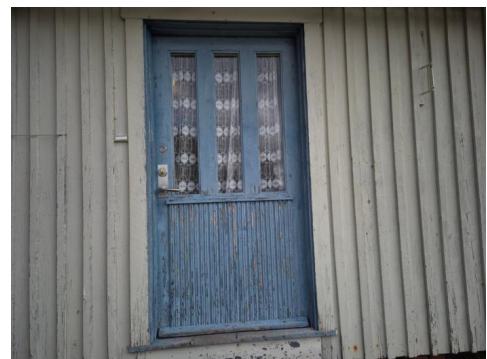
Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Dører med vedlikeholdsbehov og noe justeringsbehov. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med 2 trinn til inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp med oppsprekninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Kostnadsestimat for ny trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvoverflater med tregulv og linoleumsbelegg. Vegger med panel og malt panel. Himlinger med malt panel og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 1950-tallet. Linoleumsbelegg av noe nyere alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje og preg av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller/krypkjeller og 2. etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

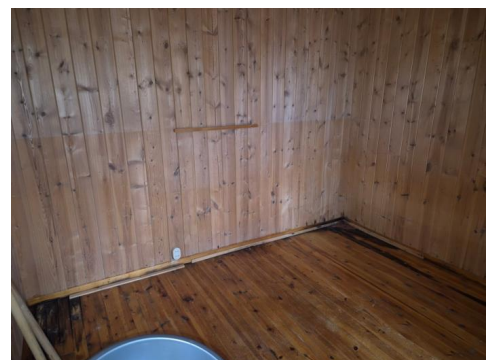
Betydelige råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner tilbygg mot nord. Høydeavviksmålinger ved 1. og 2. etasje med avviksregistreringer over normale toleranser. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Råteskadet stubbeloft ved tilbygg anses å måtte rives i sin helhet ved trapperom og soverom, nytt stubbeloft må etableres. Grunnet påvist skjevheter for øvrig anses bjelkelag å måtte åpnes i sin helhet for kartlegging av skadeomfang. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført. Kostnader med utbedringer av bjelkelaget må påregnes. Det må vurderes om utbedringer er regningsssvarende. Kostnadsestimat kun for utbedringer av råteskader. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftkanal. Synlig tegl over tak, uten regnskjerming. Synlige pipevanger og murkrager i 1. og 2. etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke på kjøkken. Ildsteder i stue og kjøkken 1. etasje samt ved gang og et soverom 2. etasje med vedovner, brannsikring mot gulv med metallplater. Baakmonterte eller toppmonterte røykrør. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftkanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftkanal). I tillegg er trevegger ført direkte mot pipevanger uten påkrevet brannmurvange. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler. Sotluke plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, ukjent vedrørende evt innmontert sotlukestein. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikring tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv med steinheller, vegger med naturstein. Himling med papp. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i naturstein. Trekasser og trereoler satt mot betong- eller murflater.

### Vurdering av avvik:

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

Gulv og vegger med tradisjonelle tegn til fukt påvirkning over tid. Muggdannelser ved papp i himling. Ved befaringen påvist typisk fuktig kjellerluft.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuksikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Organisk materiale bør vurderes revet og fjernet. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt riving/fjerning av organisk materiale.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under mesteparten av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryp kjellere.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilkomst til lukkede kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarung uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befarungen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av kryp kjellere anbefales. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 kryp kjeller. Det må forutsettes fuktmiljø ved kryp kjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Jevnlig kontroll av kryp kjellere anbefales. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer, opplyst trapp fra 1950-tallet. Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Rekkverkssikring ved 2.etasje.

### Vurdering av avvik:

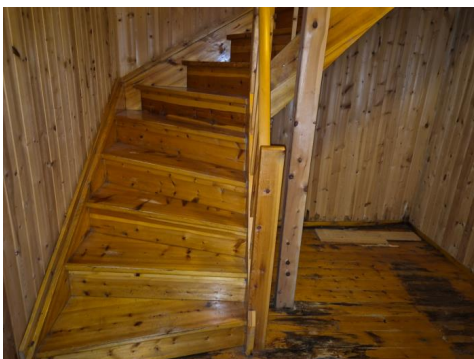
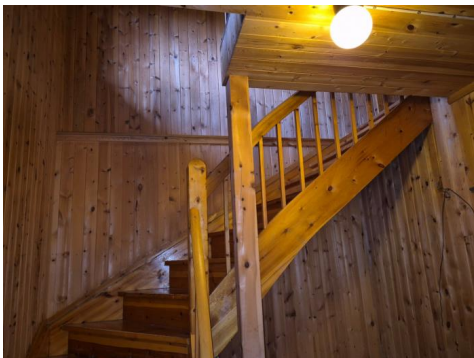
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utbedringer bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Kjellertrapp

Innvendig steintrapp under gulvlem på kjøkken. Trapp uten rekkverk/håndløper. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører i hovedsak med heltre dørblad, dører fra byggeår. Enkelte finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

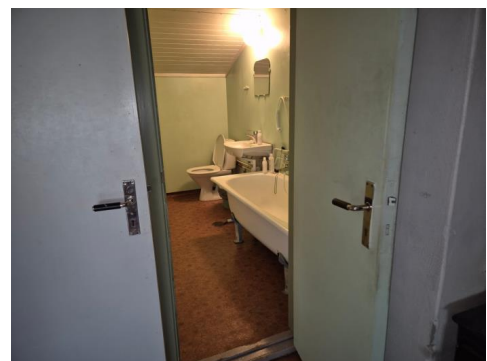
Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvrider med slark.

### Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Kostnadsestimat for utbedringer, omfatter ikke utskiftninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Baderom 2.etasje opplyst fra 1950-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malte plater og opp mot terskel. Vegger med malte plater. Himling med malt panel. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg samt luftpipe, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Avtrekksvifte bør monteres ved rehabilitering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot laftede vegger. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1.etasje opplyst fra 1950-tallet. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Uten ventilator over komfyrplass. Uten opplegg for oppvaskmaskin. Malt panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ingen kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Inntak med PE-slange. Stoppekran montert i kjeller. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger, PE-slange fra kjøkken til bad 2.etasje. Armaturer og røropplegg fremstår hovedsakelig fra 1950-tallet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Usikkerhet vedr frostsikring av rørføringer i krypkjellere.

#### Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde.

Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Ukjent vedr kloakklufting. Stakeluke p kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ikke påvist kloakklufting. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og luftepipe.

### Vurdering av avvik:

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

Kun naturlig ventilasjon fra bad. Kjøkken uten ventilator.

### Konsekvens/tiltak

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

Flere veggventiler bør monteres. Mekanisk avtrekk bør monteres på badetrom og kjøkken. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Vedr kostnader tilknyttet avtrekk fra bad og kjøkken vises til beskrivelse for badetrom og kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1996 på ca 200 liter plassert på tregulv i stue 2.etasje, rom uten sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstill:** 1996

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder plassert på tregulv i 2.etasje. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Kostnadsestimat for lekkasjesikring og for montering av sikkerhetsbryter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via lufttrekk. Inntaksskap på stue 2.etasje. Sikringsskap i trappegang 2.etasje med porselenssikringer. Digital strømmåler plassert i sikringsskapet. En-fase 230V anlegg antatt med 35A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Ujordet anlegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1950 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Digital måler fra 2016.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må evt fremlegges.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Montert digital måler fra 2016, klistrelapp for samsvarserklæring. For øvrig ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Samsvarserklæringer må evt fremlegges.**
- Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ingen opplysninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utetthet ved sikringskap må tettes. Kursfortegnelsen må settes opp. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Strømanlegget vurderes som underdimensjonert etter dagens anbefalinger. Generell oppgradering bør påregnes.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**TG 3** Brantekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Enebolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparat må byttes ut.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ja Eldre røykvarslere enn 10 år må skiftes ut.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand -/siltsortering og innslag av blokk.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Tegn til noe innsig av fritt vann ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Evt tilsig av over overflatevann må vurderes, evt tiltak med avskjæringsgrøfter. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



noe innsig av vann i kjeller

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført av naturstein og utvendig grovpusset. Kjeller med steingulv. Grunnmur ved tilbygg sannsynligvis utført i betong. Begrenset besiktigelse grunnet drengsplater, utilgjengelige krypkjellere, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setnings-skader/store riss/sprekker.

Synlige skader ved sørøstre hjørne av boligen med indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Opplyst at skader ved sørøstre hjørne av grunnmuren fremstår å ha vært uforandret over lengre tid. Synlige grunnmurer for øvrig med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Det kan i tillegg forventes skader ved grunnmurer under jordtrykksvegg mot nord, evt skader skjult bak drengsplater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anses påkrevet med kontroll og utredning av det samlede skadebildet av fagmann. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss samt kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader må forventes å bli påkrevet etter utredning. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Terrengforhold

Betydelig fall i terrenget mot grunnmur ved tilbygg mot nord. For øvrig tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Betydelig terrengfall mot grunnmur og jordtrykksvegg fra nord mot tilbygg, terrengfall som har medført skader på jordtrykksvegg samt fukt-/råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

På lik linje med grunnmurer anses det påkrevet med kontroll og utredning av terrengfallet mot bygningen av fagmann. Kostnadsestimat kun for utredning av terrengfall og ivaretagelse av fuktproblematikken som anses å være forårsaket av både grunnvann og overvann. Ytterligere kostnader må forventes å bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området. Vanninntak med PE-slange. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Avløpsledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår å være fra 1950-tallet. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er ca 74 år gammelt. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Vannprøve anbefales. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

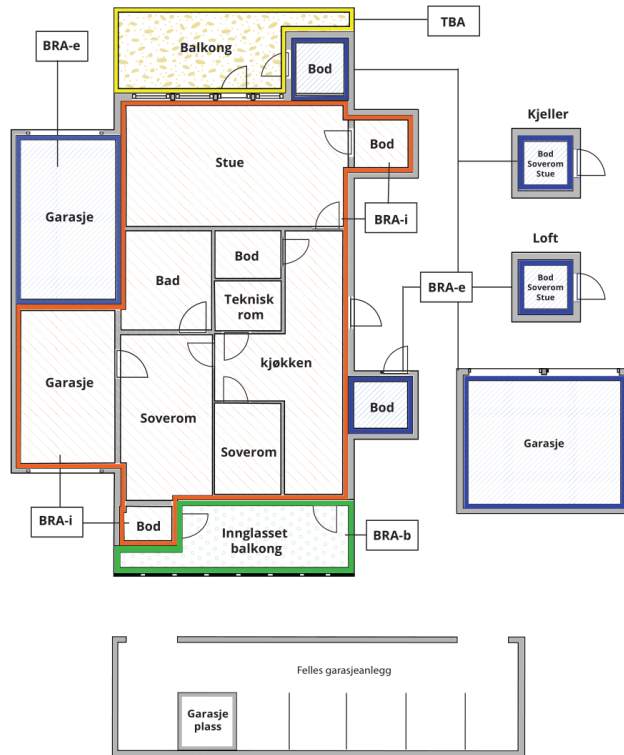
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	88			88			88
2.Etasje	82			82			82
Kjeller						10	10
<b>SUM</b>	<b>170</b>					<b>10</b>	<b>180</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Trapperom , Vindfang , Soverom		
2.Etasje	Stue , Stue 2, Bad , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Lagerrom		

### Kommentar

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	170	0

### Kommentar

Enebolig

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning.  
Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Berit Modalen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	46	1		0	602820.2 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Solliaveien 902

### Hjemmelshaver

Modalen Berit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Sollia i Stor-Elvdal kommune. Ca 57 km til Koppang sentrum. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare og barnehage i Sollia.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

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

### Om tomten

Sydvendt hellende tomt med noe flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedegen vegetasjon. Oppført gjerder.

### Tinglyste/andre forhold

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

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC1101>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon