

Tilstandsrapport



Enebolig



Enebolig



Nedre Dalsroen 243, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 88, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25071

Referansenummer: SK4694

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 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 straktiltak 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med tømmerstokker som sperrer og bæring. Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater på nordside. Det er brukt 2 forskjellige typer plater på nordside. Ukjent alder på takplater. Sydside på tak er tekket med eternittplater, fra ca. 1960 iht. eier. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sorte stål takrenner på nordside og på overbygget terrasse/trapp. Det er ikke montert takrenner på sydside av boligen.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning med spredte råteskader.

Bygningen har noen trevinduer med koblet glass fra ca. 1990. Hovedsakelig vinduer med enkelt glass, fra ca. 1980, iht. eier. Bygningen har tett malt hovedytterdør med panel utside. Ukjent alder på dør.

Overbygget terrasse/trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/trapp oppført i ca. 1980 iht. info fra eier.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg og furugulv.
Vegger: Malt/umalt trepanel og malte tømmervegger.
Himlinger: Trepanel.

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse. Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller. Deler av bjelkelag, i stuer, er skiftet ut i ca. 1980 Info iht. eier. Det er merkbare skjevheter i bjelkelag i kjøkken og stor stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er oppført på midten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt/stein. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke

luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Boligen har 180° repos tretrapp. Smal bratt trapp. Trappen er lite egnet mellom boligrom.

Innvendig har boligen 4-speil heltre furu dører. 2 dører, antatt, fra ca. 1990 ved oppussing av liten stue. 2 dører antatt fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte, finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag i stål med 2 kummer. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr. Kjøkken av eldre dato med bruksslitasje. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum i gang/entre. Det er kjøleromsdør med magnetetting og kjøleaggregat plassert i vegg. Rommet er ikke bygget etter preakseptert løsning for kjølerom i bolig. Kjølerom aggregat plassert i vegg ved dør. Ukjent alder på aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Oppvarming av tappevann med varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller under kjøkken.

Det er montert vannbåren varme med radiatorer i flere rom. Oppvarming av vann til radiatorer fra sentralfyr i nabo hus, nr:236. Anlegg fra ca. 1980

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom på loft.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025 og nye røykvarslere montert høst 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur satt til fjell. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering er derfor ikke vurdert.

Skrånende tomt. Det er terreng som faller mot bygning/grunnmur på bakside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av rupanel.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Hvit plast takrenner og nedløp. Sort stål på pipe. Takstige ligger løs på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Værslitt kledning og spredte råteskader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er 3 vinduer i stue med 2-lags glass. For øvrig vinduer med koblet glass.

Vinduer fra byggeår.

Hovedytterdør i heltre med glassfelt.

Terrassedør med lav brystning og 2-lags glass. Dører fra byggeår.

Kjellerdører:

Enkel tett kjellerdør i panel i vaskerom. Fra byggeår.

Tett ståldør til fyrrom/teknisk rom. Ukjent alder.

Terrasse med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker satt på grunn inntil grunnmur og på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse har skjevheter, høy værslitasje og stedvis noe råteskader i rekkverk.

Overbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Bærende stolper i tre til takoverbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg og malt betong i kjeller.

Vegger: Sporfreste plater, tapet, panel og murvegger i kjeller.

Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel i kjeller.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Kjellergulv med ujevnheter og høydeforskjell i rommene. Da kjeller ikke er egnet for varig opphold er det kun målt planavvik i 1.etg. i stue/spisestue og gang.

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er tilkoblet sentralfyr i kjeller.

Det er opplyst i dokumenter fra utførende, PEWI AS. At pipe er rehabilitert med stålørinnsats i 2020.

Fuktsøk rom under terreng:

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

Boligen har rett åpen tretrapp til kjeller. Bratt, smal trapp.

Trapp er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Innvendig i kjeller er det 3-speil heltre furu dører.

Brannør slett finert til fyrrom/teknisk rom. Dører i kjeller går tregt, tar i karm/terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Med hensyn til alder på bad er det påregnelig med renovering av bad.

Bad er vurdert på alle punkter grunnet at bad er lite brukt siden byggeår.

Eier har hovedsakelig benyttet dusj i vaskerom i kjeller.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 28mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Grunnet slukets

utforming er det ikke mulig å konstatere membran i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Det er kun naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i trapperom på bakside av dusj/badekar.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr: Vegghengt utslagsvask i stål, opplegg til

vaskemaskin og vegghengt servant. Dusjmulighet.

Det er råteskader i plater på vegger i dusjsone. Det er ikke

membran/tettesjikt i gulv. Synlige saltutslag i gulv og løs maling.

Det må påregnes renovering av vaskerom.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i

våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Beskrivelse av eiendommen

Folierte skrog med slette finerte fronter. Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/fryseskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rørføring i himling i kjeller. Oppstikk til installasjoner i 1.etg.

Det er avløpsrør av plast.

Det er montert sentralfyr med oppvarming med ved eller strøm.

Sentralfyr fra 2021.

Varmtvannstankene er plassert i eget isolert rom i kjeller.

Oppvarming av vann til varmtvannsberedere via sentralfyr eller på strøm.

Ukjent alder på varmtvannstanker.

Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen.

Oppvarming av vann med sentralfyr i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom med skrusikringer og noen automatsikringer.

Røykvarsler i gang 1.etg. og 6kg brannslukkningsapparat fra 2020.

Bemerkes at røykvarsler i kjeller er fjernet og bør monteres opp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1980. Det er synlig grunnmursplast på det meste av grunnmur. Stedvis er grunnmurplast avsluttet under terreng.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt såle satt til fjell.

Svakt skrånende tomt. Noe begrenset fall vekk fra grunnmur på nordside av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Oljetank for diesel er fra 1980. Tank er nedgravd på nordside av boligen.

Tanken har vært til gammel sentralfyr i kjeller og for fylling av landbruksmaskiner på gården.

Tank er i dag ikke i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

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

Enebolig

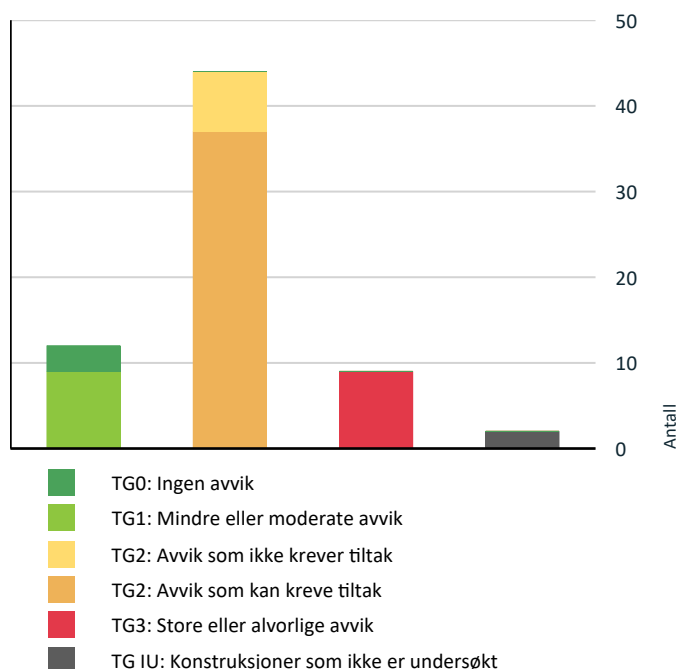
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

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

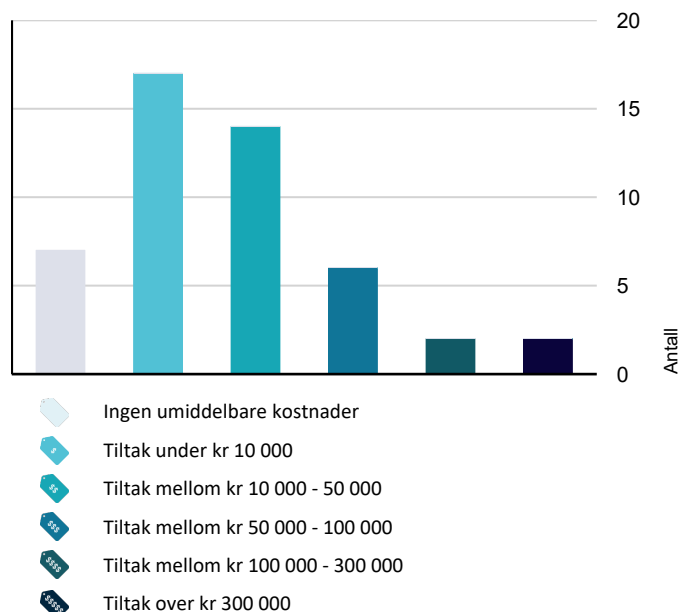
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feilvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Øvrige bygninger på eiendommen er vurdert av landbrukstakstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører kjeller. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

Nr: 236

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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 andre avvik:

Det er noe flassing i overflatebehandling på plater, og noe sol-blaske plater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Konsekvens av dagens tilstand er hovedsakelig estetiske. Eventuelle kostnader avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Hvit plast takrenner og nedløp. Sort stål på pipe. Takstige ligger løs på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har lekkasje i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Det bør utføres tetting av takrenner, eventuelt utskifting av takrenner og nedløp.

Ved lekkasje i takrenner vil det bli økt belastning på treverk bak takrenne og det vil kunne bli råteskader i treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje i skjøt

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Værslitt kledning og spredte råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det er spredte råteskader i kledning flere steder rundt boligen. Og svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

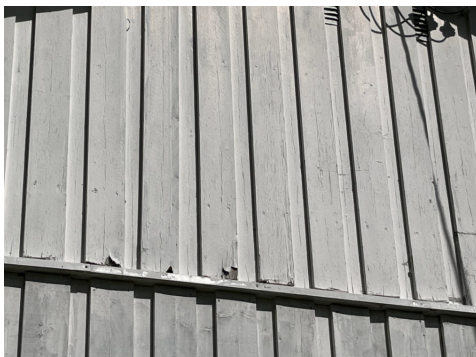
Det er ikke umiddelbart behov for bedring av lufting bak kledning. Ved eventuell omkledning av boligen bør det opprettes luftespalte iht. dagens krav.

Råteskadet kledning må påregnes skiftet.

Det må påregnes vask/rens og overflatebehandling av kledning. For å unngå utvikling av svertesopp, sprekker i treverk og fremtidige råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt kledning



Spredte råteskader

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Undertak av rupanel.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er 3 vinduer i stue med 2-lags glass. For øvrig vinduer med koblet glass.

Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu ved spisestue med punktert glass. Med hensyn til alder på øvrige vinduer med 2-lags glass, kan det ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass.

Vinduer med værslitasje, sprekker i treverk utvendig. Noe falmet treverk mellom glass i koblede vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu med punktert glass må påregnes skiftet.

Det må påregnes vedlikehold på øvrige vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Hovedytterdør i heltre med glassfelt.

Terrassedør med lav brystning og 2-lags glass. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- 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 trevirket.

Ytterdør fra byggeår med manglende pakning/tetting mellom karm og dørblad.

Det er bruks- og værslitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til alder, slitasje og påpekte mangler på dører, er det påregnelig med utskifting av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører kjeller

Kjellerdører:

Enkel tett kjellerdør i panel i vaskerom. Fra byggeår.

Tett ståldør til fyrrom/teknisk rom. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellerdør i treverk til vaskerom med begynnende råteskader i utvendig panel. Dør tar i karm/terskel og er tung og lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det er påregnelig med utskifting av dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i nedre kant av dør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue:

Fundamentert på lettklinkerblokker satt på grunn inntil grunnmur og på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse har skjevheter, høy værslitasje og stedvis noe råteskader i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis råteskader i rekkverk. Gulv med stor vær-slitasje. Terrasse har skjevheter i konstruksjon. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Terrasse må påregnes rettet opp. Råteskadet treverk må skiftes ut. Terrasegulv må påregnes vasket/renset og overflatebehandles. Uten tiltak vil det være økt risiko for større skjevheter i terrasse og råteskader kan utvikle seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Bærende stolper i tre til takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Bærende stolper til tak over trapp har råteskader. Rekkverk med værslitasje og noe fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av råteskadede stolper. Ved videre utvikling av råteangrep på bærende stolper kan det være risiko for at takoverbygg kan falle ned.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverk



Råteskader i stolper

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg og malt betong i kjeller.

Vegger: Sporfreste plater, tapet, panel og murvegger i kjeller.

Himlinger: Himlingsplater og malt/umalt trepanel i kjeller.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er generell slitasje på overflater. Noe løst belegg i kontor, liten skade i belegg i stue, løs tapet på vegg i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnes med utskifting/overflatebehandling ved overtakelse. Kostnadsestimat er noe usikkert da krav til standard vil være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i kjeller. Kjellergulv med ujevnheter og høydeforskjell i rommene. Da kjeller ikke er egnet for varig opphold er det kun målt planavvik i 1.etg. i stue/spisestue og gang.

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er tilkoblet sentralfyr i kjeller. Det er opplyst i dokumenter fra utførende, PEWI AS. At pipe er rehabilitert med stålørinnsats i 2020.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fjell i kjeller i fleste rom. Det er noe saltutslag og tegn til fuktighet i kjeller. Dette vil være naturlig da det er fjell inn i kjeller. Kjellere/kjellergulv fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
- Det er synlig fjell i kjeller i flere rom. Dette kan medføre at fuktighet følger fjell inn i kjeller.

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

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett åpen tretrapp til kjeller. Bratt, smal trapp. Trapp er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er lite egnet mellom boligrom. Kjeller er også lite egnet som boligrom. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard på trapp og bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen dører med slitasje, riper i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe overflatebehandling av dører/karmen. Eventuelle andre tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører kjeller.

Innvendig i kjeller er det 3-speil heltre furu dører. Brannør slett finert til fyrrom/teknisk rom. Dører i kjeller går tregt, tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes justering og overflatebehandling av kjellerdører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon. Med hensyn til alder på bad er det påregnelig med renovering av bad. Bad er vurdert på alle punkter grunnet at bad er lite brukt siden byggeår. Eier har hovedsakelig benyttet dusj i vaskerom i kjeller.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Overflaten har fuktskade

Svelleskade i himlingsplate rund lufteventil i tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for om mulig finne årsak til svelling i himlingsplater.

Det bør påregnes utbedring av skade i plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 28mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Grunnet slukets utforming er det ikke mulig å konstatere membran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Det er ukjent membranløsning i rommet. Det antas at membranløsning er utført etter gjeldende standard ved oppføring av boligen.

Det er rustskader i sluket.

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.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

svelleskader i rtak rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom på bakside av dusj/badekar.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, baderomsplater på vegger.

Innredning/utstyr: Vegghengt utslagsvask i stål, opplegg til vaskemaskin og vegghengt servant. Dusjmulighet.

Det er råteskader i plater på vegger i dusjsone. Det er ikke membran/tettesjikt i gulv. Synlige saltutslag i gulv og løs maling. Det må påregnes renovering av vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i plater vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er råte/fuktskader i vegger i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vaskerom må rehabiliteres. Det er murvegger bak plater/utforing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette finerte fronter. Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/fryseskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noen fliser med bom og noen fliser som har falt av ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med åpen rørføring i himling i kjeller. Oppstikk til installasjoner i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er mye kondens på vannrør i fyrrom/teknisk rom i kjeller. Rør er uisolerte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales gjennomgang av røranlegg med fagperson.

Det anbefales isolering av vannrør i kjeller. Dette for om mulig unngå kondens på rør.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 1 Varmesentral

Det er montert sentralfyr med oppvarming med ved eller strøm. Sentralfyr fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er plassert i eget isolert rom i kjeller. Oppvarming av vann til varmtvannsberedere via sentralfyr eller på strøm. Ukjent alder på varmtvannstanker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer spredt rundt i boligen. Oppvarming av vann med sentralfyr i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at reguleringsventiler er trege.

Flere radiatorer med manglende reguleringsventil. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom med skrusikringer og noen automatsikringer.

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.

1980 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-opplegg til ny sentralfyr i 2015

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor å kontakte El-takstmann.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler i gang 1.etg. og 6kg brannslukningsapparat fra 2020.
Bemerkes at røykvarsler i kjeller er fjernet og bør monteres opp.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980. Det er synlig grunnmursplast på det meste av grunnmur. Stedvis er grunnmurplast avsluttet under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/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.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terreng justering der grunnmurplast er under terreng. Det er økt fare for fukt inn bak grunnmurplast når den er avsluttet under terreng.

Med hensyn til alder på drenering, kan det ikke utelukkes at drenering bør skiftes, og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt såle satt til fjell.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Noe begrenset fall vekk fra grunnmur på nordside av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Nordside av boligen med flatt, eller noe fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens er økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Med økt mulighet for fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Oljetank for diesel i glassfiber fra 1980. Tank er nedgravd på nordside av boligen.

Tanken har vært til gammel sentralfyr i kjeller og for fylling av landbruksmaskiner på gården.

Tanken er i dag ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Med hensyn til alder og at tank ikke er i bruk, bør det påregnes fjerning av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tekst hentet fra kommunens nettside:

Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat er usikkert, derfor ikke satt estimat.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1850

Kommentar
Ca. antatt av eier.

Anvendelse
Bolit

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater på nordside. Det er brukt 2 forskjellige typer plater på nordside. Ukjent alder på takplater. Sydside på tak er tekket med eternittplater, fra ca. 1960 iht. eier. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Med hensyn til alder og forskjellig tetting av tak er det påregnelig med utskifting av takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det er påregnelig med utskifting av takteking og undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner på nordside og på overbygget terrasse/trapp. Det er ikke montert takrenner på sydside av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur.

Takrenner på nordside har deformasjoner etter snø og isras fra tak.

Takrenne over trapp terrasse med manglende tetting i ende på takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende tetting i ende av takrenne

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Værslitt kledning med spredte råteskader.

Kledning fra ca. 1980 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er påregnelig med utskifting av store deler av kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Råte i kledning.



Råteskade i konstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med tømmerstokker som sperrer og bæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Bygningen har noen trevinduer med koblet glass fra ca. 1990. Hovedsakelig vinduer med enkelt glass, fra ca. 1980, iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er flere av eldste vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Værslitte, sprukket treverk.



Vinduer med råteskader

Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør med panel utside. Ukjent alder på dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold av ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse/trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/trapp oppført i ca. 1980 iht. info fra eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Støpt fundament på terrasse har delvis gått i oppløsning. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring av fundament, da videre utvikling av skade kan føre til at tak og terrasse faller ned.

Det må påregnes vask, rens og overflatebehandling av terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Belegg og furugulv.
Vegger: Malt/umalt trepanel og malte tømmervegger.
Himlinger: Trepanel.

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Belegg på kjøkken med skader, løst belegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes noe utskifting og, eller overflatebehandling ved overtakelse.

Kostnad avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.
Deler av bjelkelag, i stuer, er skiftet ut i ca. 1980.
Det er merkbare skjevheter i bjelkelag i kjøkken og stor stue.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert råteskadede stokker/bjelkelag i liten krypkjeller under kjøkken.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av omfang av dette.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i gamle bjelker.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er riss og løs puss på pipe gjennom loft. Mulig grunnet fukt som kommer inn i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med fagperson for å avklare eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen er oppført på midten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt/stein. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Boligen har 180° repos tretrapp. Smal bratt trapp. Trappen er lite egnet mellom boligrom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Ved eventuell innredning og bruk av loft, må det påregnes utskifting av trapp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen 4-speil heltre furu dører. 2 dører, antatt, fra ca. 1990 ved oppussing av liten stue. 2 dører antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører fra byggeår med naturlig bruksslitasje etter 150års bruk.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte, finerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag i stål med 2 kummer. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr. Kjøkken av eldre dato med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Eventuelle tiltak og kostnad avhenger av krav til standard og bruk i denne type eldre bygning.

Det er derfor ikke satt kostnadsestimat.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i gang/entre. Det er kjøleromsdør med magnetetting og kjøleaggregat plassert i vegg. Rommet er ikke bygget etter preakseptert løsning for kjølerom i bolig. Det er til del mye svertesopp på overflater i tak og vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er registrert svertesopp på overflater.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Kjølerom er ikke bygget som rom i rommet. Det mangler dermed luftespalter mot tilstøtende rom.

Det er noe svertesopp synlig bak taklister i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Tilstandsrapport

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det er påregnelig med ombygging av kjølerom iht. preakseptert løsning for kjølerom.
Det er risiko for videre utvikling av svertesopp på overflater med dagens oppbygning av kjølerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom aggregat plassert i vegg ved dør. Ukjent alder på aggregat.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst fra eier at aggregat er skiftet etter byggeår. Eier oppgir ca. 5-10 år gammelt aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller under kjøkken.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme med radiatorer i flere rom.
Oppvarming av vann til radiatorer fra sentralfyr i nabo hus, nr:236.
Anlegg fra ca. 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom på loft.

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.
2020 Skiftet inntaks-kabel og sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hemnes el-installasjon AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor å kontakte EI-takstmann.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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.

Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2025 og nye røykvarslere montert høst 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak. Drenering er derfor ikke vurdert.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur satt til fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er løse steiner og hull i steinmur ett sted.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt. Det er terreng som faller mot bygning/grunnmur på bakside av boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terreng/fjell har fall mot grunnmur. Det er vanskelig og endre terreng. Om mulig bør det gjøres tiltak for å begrense tilsig av vann/fuktighet mot grunnmur.

Kostnadsestimat er vanskelig og sette da omfang av dette er usikkert. Det bør foretas ytterligere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengfall mot grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

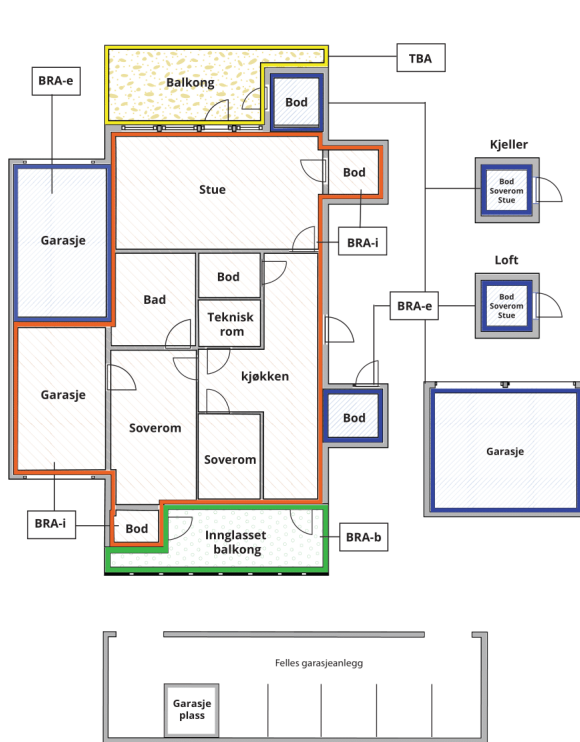
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	76			76	19		76
Kjeller	40			40		31	71
SUM	116				19	31	147
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, kontor, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, teknisk rom		

Kommentar

Det er synlig fjell i flere rom i kjeller med lav takhøyde. ALH er arealet av disse rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sentralfyr er skiftet ut i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke godkjent for varig opphold med hensyn til dagslysflate og takhøyde.

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	91			91	11
SUM	91				11
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Trapperom, kjøkken, spisestue/stue, stue, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	86	30
Enebolig	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Reidar Granerud	Kunde
	Nelly Granerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	88	3		0	215492.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nedre Dalsroen 243

Hjemmelshaver

Granerud Reidar

Kommentar

Eiendommen består av 3 teiger. Arealet er det totale av alle 3 teiger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Nedre Dalsroen 236/243, Hemnes i Aurskog-Høland kommune.
Eiendom beliggende i landlige omgivelser ca. 9km nord-vest for Hemnes. Nærområde består av spredt bolig bebyggelse og jord/skogbruk.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk.
Det er ca. 30 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

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

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes gård, ca. 6,5km fra eiendommen.
Det er ca. 38 km til Lillestrøm og ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Boligene på eiendommen har felles vannforsyning.
Det blir årlig foretatt vannprøver av borevann grunnet nærhet til atomdeponi i Himdalen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minrense-anlegg, med overløp til grøft e.l.
Begge boliger på eiendommen er tilknyttet samme renseanlegg. Anlegg fra ca. 2005 iht. eier.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 215 492,9m² iht. kartverket.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Eiendommen består av 3 forskjellige teiger.
Jord, skog og øvrig beskrivelse av eiendom er beskrevet i landbrukstaksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	19.08.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	21.08.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Søknad pipe-rehabilitering	21.08.2025	Søknad og ferdigattest fra 2020	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK4694>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon