

Tilstandsrapport

 Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som.

 Hornslivegen 241, 2866 ENGER

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 80, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 811 m² BRA-i: 754 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 14001-1639

Referansenummer: OW6482

Autorisert foretak: Haagensen Takst

Vår ref:



 **HAAGENSEN TAKST**
ALT INNEN EIENDOMSTAKSERING
LOKALKUNNSKAP - FAGKOMPETANSE - TRYGGHET

 Medlem av
Norsk takst

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.

HAAGENSEN TAKST

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært klart markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, naturskade, forhåndstakster og div. andre oppdrag. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Han er også utdannet tømrmester og har lang erfaring fra byggebransjen. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseiendommer, naturskade og skade. Einar er også godkjent Recognized European Valuer (REV), TEGoVA Residential Valuer (TRV) og TRV Recognized Residential Valuer.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

Uavhengig Takstingeniør

einar@haagensentakst.com

417 55 537



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som. - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takplater.

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

Yttervegger er oppført med bindingsverk og mur. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm. Koblete vinduer. Malte doble vinduer.

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass (1. etasje). Malt inngangsdør i tre med innfelt glass (1. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (1. etasje.) Dører med innfelt glass, to fløyet (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 3-lags isolerglass (2. etasje). verandadør i tre med enkelt glass (loft). Innebygget trapp med dør med innfelt glass ned til kjelleren.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre (2. etasje).

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med enkelt takoverbygg (2. etasje) og veranda med rekkverk i tre med trapp i tre (1. etasje).

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med enkelt takoverbygg (loft).

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre (2. etasje).

Støpt trapp med skifer/stein.

Rampe i metall med rekkverk i metall til veranda, og tretrapp med rekkverk i tre til veranda.

Trapp i stein i terreng, tretrapp i terreng og trapp med takoverbygg til inngangsparti.

Trapp i terreng og støpt trinn med skifer foran inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, støpt gulv, keramiske fliser, parkett, gulvbelegg, tregulv og støpt gulv på grunn.

Innvendige veggoverflater bestående av malte panelimiterte plater, malte plater, malt mur, mur, panel, malt glassfiber, tapet, belegg malt panel og panel. Himlinger bestående av malte mdf-plater, plater, støpt dekke, panel og malt panel.

Etasjeskiller av betong, støpt gulv på grunn og etasjeskiller med trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe med klebersteinsovn i 1. etasje, vedovn 2. etasje og badstuovn i kjelleren.

Kjelleren er delvis innredet med utforede vegger og er delvis en grovkjeller. Støpt gulv på grunn. Oppforet gulv stedvis.

1. etasje har en vegg som ligger under bakkenivå, dog bak et lite kryprom.

Krypkjeller under betongdekke og liten krypkjeller e.l mot terreng.

Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og 2. etasje, og mellom kjeller og 1. etasje. Det er belegg i trinn.

Tretrapp med tette trinn mellom 2. etasje og loft.

Støpt trapp.

Dører i tre, metall, og stedvis med innfelt glass.

Innredet rom/ferdigstilte rom uten overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malte plater. Servant med 1-greps blandebatteri. Dusjnise. Frittstående toalett.

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene er belagt med keramiske fliser. Panel i himlingen.

Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Frittstående toalett. Dusjnise med glassdører.

Naturlig avtrekk med lufttilførsel kun via spalte i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etasje:

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat

benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Komfyr.

Frittstående kjøp/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat

benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt

oppvaskmaskin. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plast, metall og rør-i-rør i plast.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

2 stk. varmepumper (luft-til-luft).

Oljefyr (ikke i bruk).

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Varmtvannstank med ukjent størrelse.

2 stk. sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse i 2.

etasje. Hovedinntak med automatsikringer i loftetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Stedvis pilarer under inngang mot sør. Ukjent fundamentering.

Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner.

Forstøtningsmur med naturstein og mur/betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein og en mindre del i mur/betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av

jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nedgravd oljetank er fjernet, men tidligere eier har opplyst om at

Beskrivelse av eiendommen

tanken ble skåret ut og at deler av systemet fortsatt kan være nedgravd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som.

- Det foreligger ikke tegninger

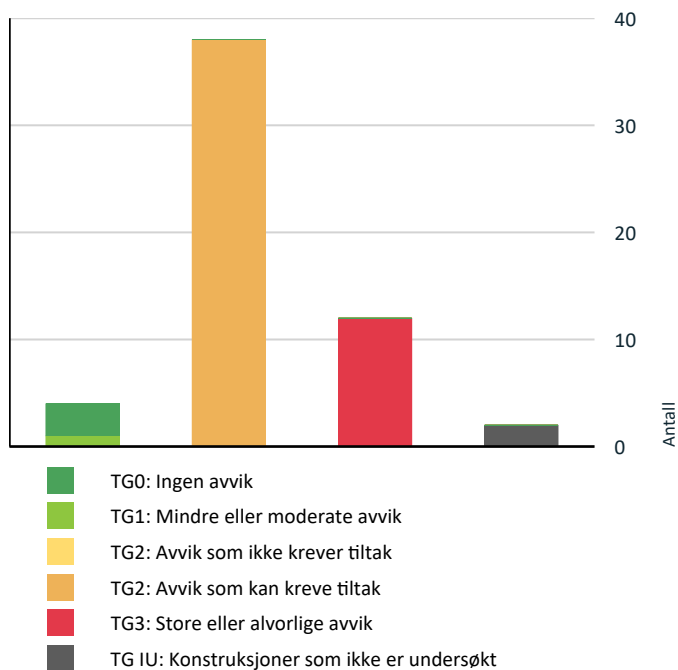
Kun enkel tegning av 2. etasje. Her er bod fjernet og medtatt til hovedareal. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. Øvrige gamle tegninger er fra tidligere bruk av eiendommen og er ikke relevante. Det er også en tegning for 1. etasje fra år 2007 med 5 hybler, men 1. etasjen har i dag en annen bruk og er delvis uinnredet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

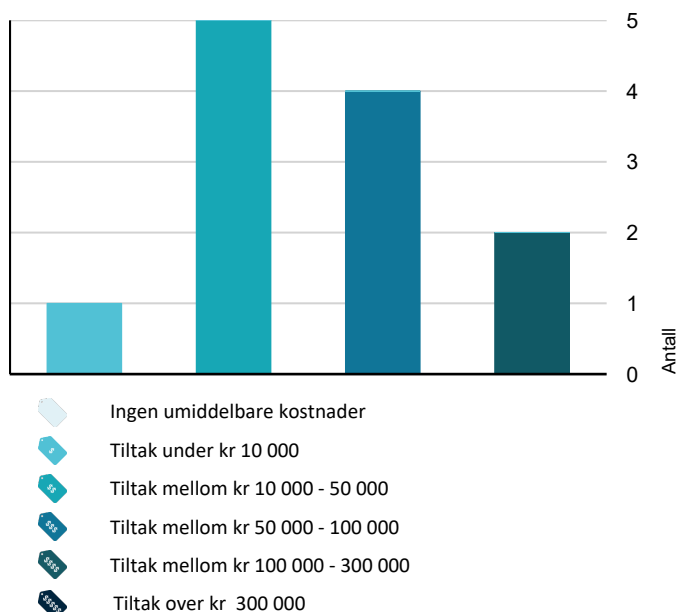
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIENDOMMEN ER REGISTRERT SOM ``SELVEIER



Byggeår
1955

Kommentar
Tidligere eier

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Boligen er gammel og i stort behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer, samt ferdigstillelse.

Stedvis noe tegn etter tidligere brann.

Tilbygg / modernisering

1990	En del nye vinduer og verandadører skiftet i perioden 1989-1991. Opplyst av tidligere eier.
2007	Ny takteking etter brann. Opplyst av tidligere eier. Taktro skiftet i nordenden, men ikke i sørenden.
2010	Nytt bad/vaskerom og overflater stedvis etablert i 2. etasjen. Opplyst av tidligere eier.
2012	Ny varmepumpe. Opplyst av tidligere eier.
Opplysninger gitt av selger;	
Kjeller:	
-installert lys i 5 rom. Utført av elektriker 2022/23	
-montert «grov-kjøkken» m/ vask. Rørlegger 2023	
1.etg:	
Entre/trappegang	
-satt inn dør til eget rom	
-reparert og overflatebehandlet tak/vegger	
-lagt varmekabler. Elektriker 2022	
-flislagt gulv. Flislegger	
-montert belysning, inkl utelampe. Elektriker 2022	
All-rom	
-delt inn rommet med vegg. 2023	
-satt inn 2 dører. 2023	
-flytsparklet gulv. 2023	
-lagt laminatgulv. 2024	
-plater på vegger og tak. 2023	
-utforing/lasting ved dører og vinduer. 2023	
-satt inn kjøkkenbenk med vask. Rørlegger. 2024	
-satt inn stor kleberstensovn. 2024	
-satt inn ny varmepumpe. 2024	
2.etg:	
Leilighet, nord	
-nytt toalett	
-soverom, kjøkken, stue og gang er overflatebehandlet	
Leilighet, sør	
-ny terrassedør. 2022	
-vindfang, gang og deler av stue er overflatebehandlet	
-service, varmepumpe. 2024	
Utendørs:	
Nordre del av huset	
Øst- og nordvegg er restaurert og malt	
Søndre del av huset	
Nord- og sørvegg er restaurert og malt	

Tilstandsrapport

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takplater. Inspisert fra bakkenivå grunnnet manglende takstige. 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 flere 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:

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

Det er hull/skader stedvis i takplatene etter at snøfangere som satt her har falt ned. Stedvis mangler taktro/undertak. Dette gjelder i hovedsak sammenføyning av skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer må gjennomføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

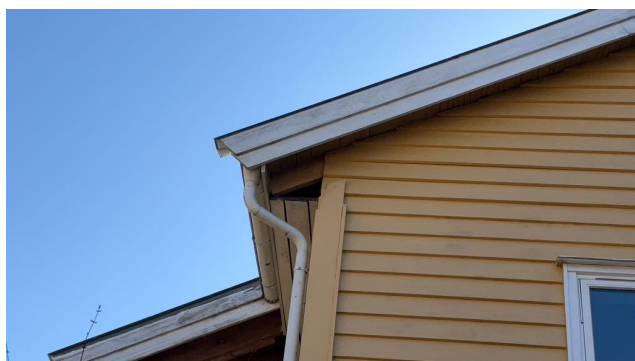
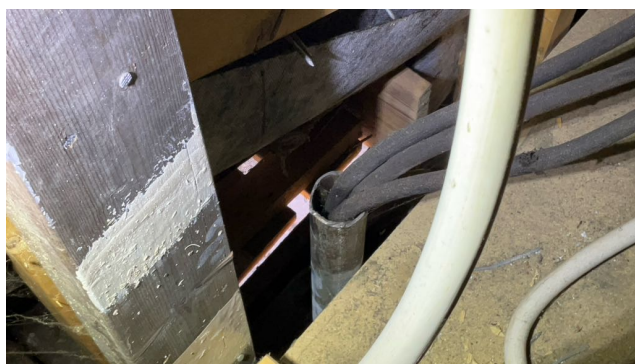
Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Stedvis avflasket overflatebehandling på beslag. Rust stedvis på takrenneklemmer og takrenner. Det er en del avflasket overflatebehandling på gesimser med stedvis fuktmerker. Det er stedvis registrert bulker på nedløpsrør og beslag. Stedvis ingen synlig fuglenetting i gesimser. Det er stedvis utettheter i gesims med stedvis manglende trebord i ender/avslutninger. Nedløp er stedvis kun ført videre ut i løse renner, på heller eller til plastbalje. Nedløpene er ført ned i grunnen, og videre system derfra er ukjent. Det er stedvis utettheter i mellom skjøter på nedløp. Det er skjevheter i snøfangere mot vegen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk og mur. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Konstruksjonene har skjevheter.

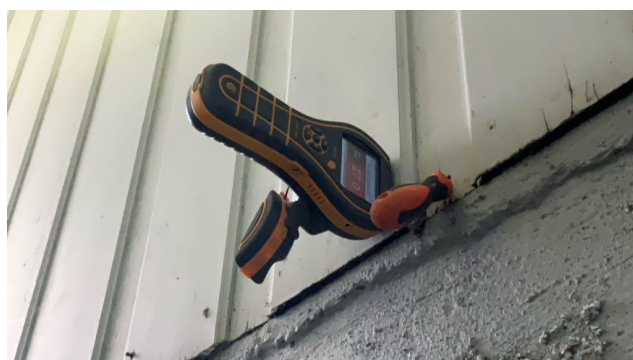
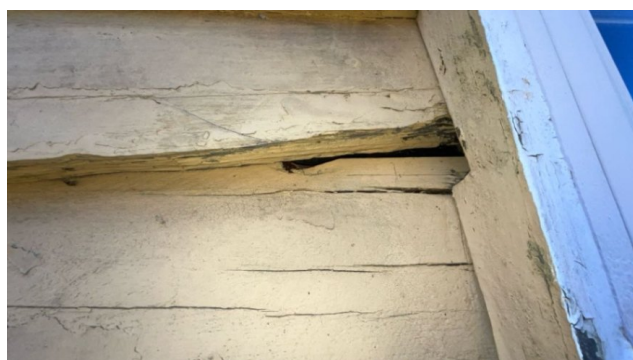
Det er målt forhøyede fuktverdier på murveggen i 1. etasje mot terreng. Det er stedvis saltutslag, avskallinger og avflasket overflatebehandling på murvegger. Det er fuktskade i veggen i trapperommet ned til kjeller. Det er stedvis ikke registrert lusinger/musebånd. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Stedvis en del avflasket overflatebehandling. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis værslitt panel. Det er stedvis registrert glipper/utettheter/sår i kledningen. Det er stedvis en del ventiler i kledningen og i muren. Stedvis utettheter hvor kledningen ikke dekker utvendig. Stedvis sprekker/knekt kledning og hvor kledningen/trebord stedvis er litt løse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del synlig sotmerker etter brann. I den ene delen er taktroa skiftet, men sperrene står igjen. I den andre delen er taktro og undertaket ikke skiftet, her er det kun stedvis merker etter sot. Det er ekskrementer fra mus på loftet. Det er noe synlig svertesopp på undertaket. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket, men disse var tørre ved måling på befaringsdagen. Tidligere ventilasjonsanlegg som er brannskadet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm. Koblete vinduer. Malte doble vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Enkelte tettelister var morkne. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Stedvis glipper i mellom karmen og utforinger/omramming. Stedvis vinduer i 1. etasje som ikke er funksjonstestet grunnet plast foran vinduer. Det er stedvis sprekker i karmen og intsalsjonshull/sår i karmen/vinduer. Underkant av vindu er stedvis plassert nærmere terreng enn 15 cm. Stedvis oppsprukket kitt og manglende kitt på vinduer med eksponert glass. Det er registrert begynnende råte stedvis i kjellervinduer. Noe råte stedvis i glasslister utvendig. Stedvis manglende utforinger rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass (1. etasje). Malt inngangsdør i tre med innfelt glass (1. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (1. etasje). Dører med innfelt glass, to fløyet (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 2-lags isolerglass (2. etasje). Malt verandadør med 3-lags isolerglass (2. etasje). verandadør i tre med enkelt glass (loft). Innebygget trapp med dør med innfelt glass ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

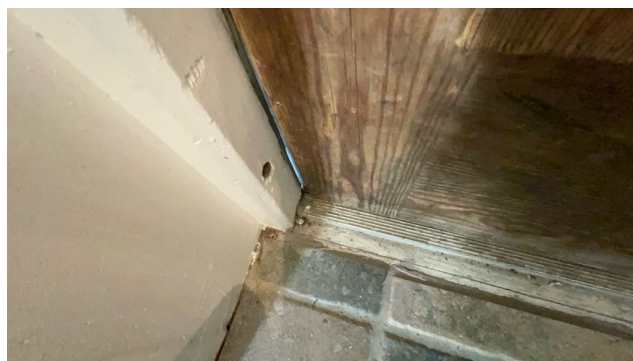
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig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

Det er registrert stedvis løse dørhåndtak. Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Karmene er noe værslitte utvendig, og det er små sprekker i trevirket. Enkelte sår/riper registrert. Det er stedvis slitte/manglende/løse tettelister. Det er stedvis store utettheter under verandadøren i loftetasjen og døren, og det er kun festet en enkel slå med metallplugg/stang e.l. Det er noe råte i list under inngangsdøren hvor det også er noe knekt trevirke. Det mangler stedvis beslag under døra. Det er målt forhøyede fuktverdier i dør ned til kjelleren via innebygget trapp, og det er sår i nedkant av døren her. Stedvis manglende utføring rundt dører.

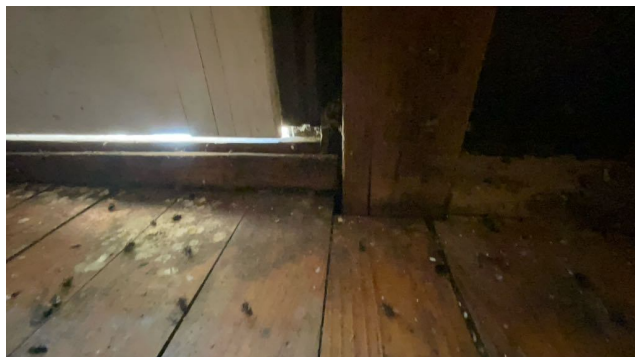
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre (2. etasje).

Vurdering av avvik:

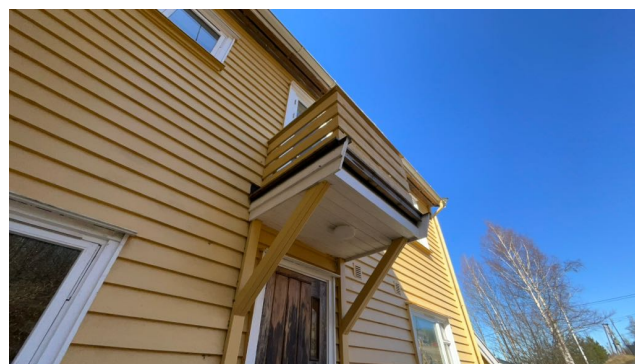
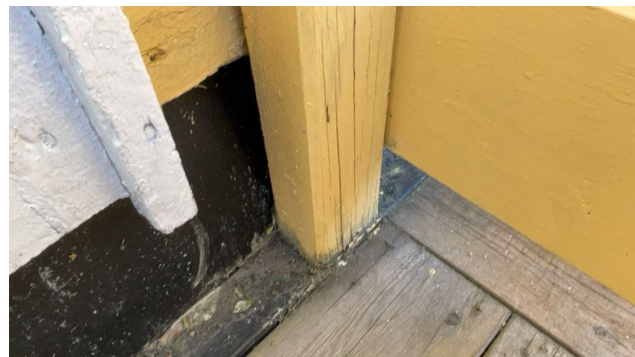
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

En del avflasset overflatebehandling. Bygningdelen bærer preg av elde. Enkelte skjevheter registrert. Rekkverk og gulvbord er noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre (2. etasje).

Vurdering av avvik:

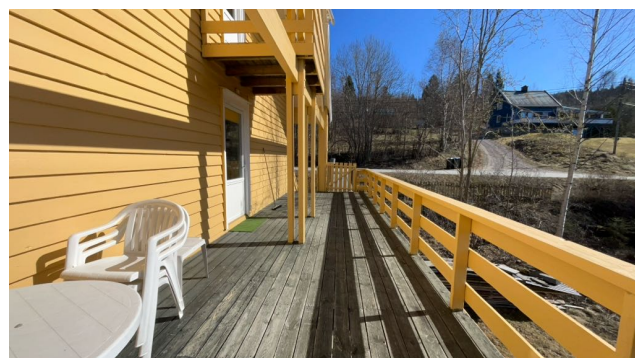
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Bygningdelen bærer preg av elde. Enkelte skjevheter registrert. Rekkverket er ikke barnesikkert med liggende bord som kan klatres på. Værslitt rekkverk/gulvbord med avflasset overflatebehandling. Det er kun spikret, ikke skrudd med skruer. Stedvis utstående spiker.

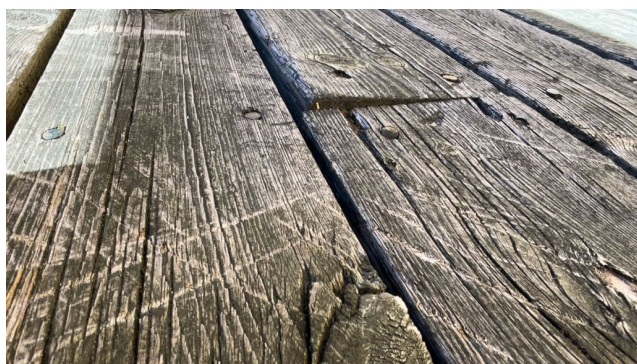
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med enkelt takoverbygg (loft). Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen og foringer levetiden.

Vurdering av avvik:

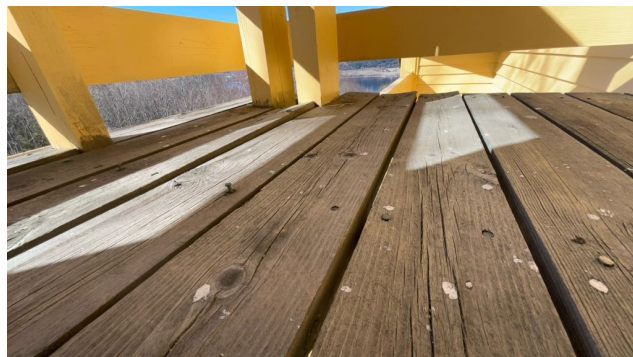
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er kun spikret, ikke skrudd med skruer. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. Stedvis avflasset overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Enkelte skjevheter registrert. Rekkverket er ikke barnesikkert med liggende bord som kan klatres på. Stedvis utstående spiker.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre med enkelt takoverbygg (2. etasje) og veranda med rekkverk i tre med trapp i tre (1. etasje).

Vurdering av avvik:

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

Veranda 2. etasje: Det er råte stedvis i bjelker og tilfarere. Stedvis registrert vridde/løse gulvbord. En del avflasset overflatebehandling på rekkverk/beslag. Bygningsdelen bærer preg av elde med stedvis oppsprukket trevirke. Enkelte skjevheter registrert. Rekkverket er ikke barnesikkert med liggende bord som kan klatres på. Værslitt rekkverk med mye avflasset overflatebehandling. Det er stedvis svertesopp på konstruksjonen.

Veranda 1. etasje: Grunnet snøras fra taket er det manglende rekkverk og skader på bjelker med manglende trebord og avslutninger. Det mangler også rekkverk på den ene siden av trappa til veranda. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Rekkverket på trapp/veranda er noe løst. Det er stedvis værslitte/avflasset rekkverk/trebord. Det er registrert skjevheter i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

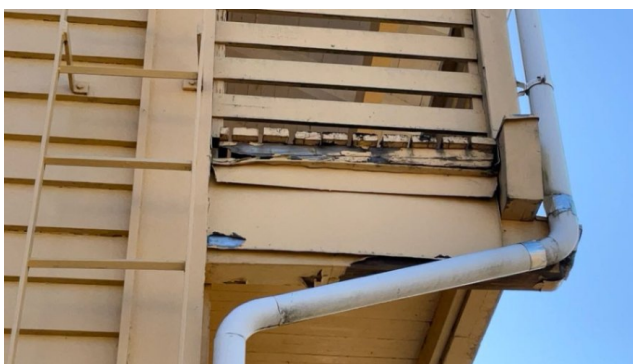
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råteskader må utbedres og rekkverk etableres. Lokale utbedringer anbefales forøvrig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer/stein.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Bygningdelen bærer preg av elde. Det er stedvis avskallinger på trinn. Det er stedvis noe bom. Det er stedvis sprekker/riss i konstruksjonen. Det er synlig fuktmerker i undertaket på takoverbygget/bjelke. Det er stedvis avflasket overflatebehandling på bjelker/søyler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Trapp i terreng og støpt trinn med skifer foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Støpt trinn med skifer: Det er noe sprekker og bom i skifer/fuger. Skifer har stedvis sklidd noe ut. Det er en noe nedsenk i trinn med noe rust, jord el.

Trapp i terreng: Begrenset innsisert grunnet vegetasjon e.l. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp i stein i terreng, tretrapp i terreng og trapp med takoverbygg til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp i stein i terreng: Det er store deformasjoner i trappen og det er manglende trinn i trappeløpet. Det er manglende rekkverk stedvis i trappeløpet. Begrenset innsisert grunnet vegetasjon e.l. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Tretrapp i terreng: Det er manglende rekkverk stedvis i trappeløpet. Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. For store åpninger i mellom trinn. Noe værslitt.

Trapp med takoverbygg til inngangsparti: Det er manglende rekkverk stedvis i trappeløpet. Det er stedvis bulker i nedløp og manglende avslutninger i ender på takrenne. Det er stedvis sår i trinn og konstruksjonen er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

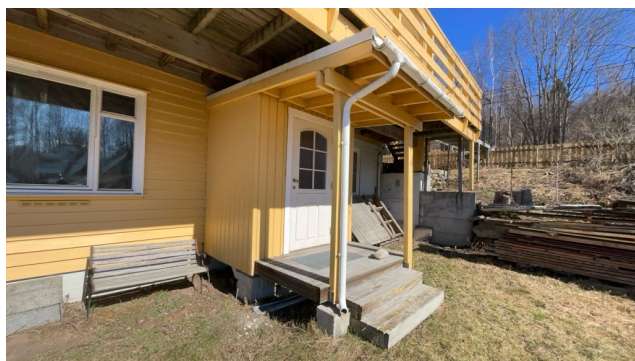
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokale utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper - 2

Rampe i metall med rekkverk i metall til veranda, og tretrapp med rekkverk i tre til veranda.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe høyt trinn ned fra tretrapp og ned til løse lettklinkerblokker. Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevheter i tresøyler under rampen. Trapp i tre har noe værslitt rekkverk og bygningsdelen bærer preg av elde. Rampe fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det er stedvis utstående spiker og noe løst rekkverk i tretrappen.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, støpt gulv, keramiske fliser, parkett, gulvbelegg, tregulv og støpt gulv på grunn. Innvendige veggoverflater bestående av malte panelimiterte plater, malte plater, malt mur, mur, panel, malt glassfiber, tapet, belegg malt panel og panel. Himlinger bestående av malte mdf-plater, plater, støpt dekke, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

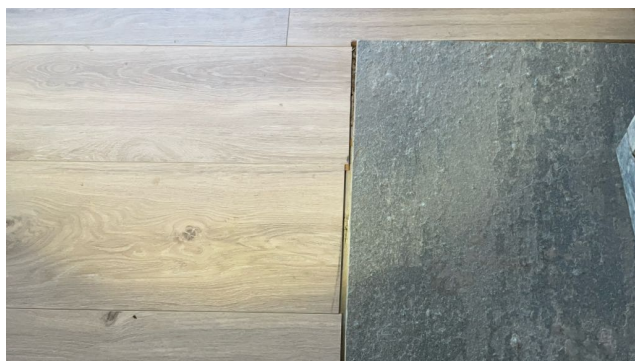
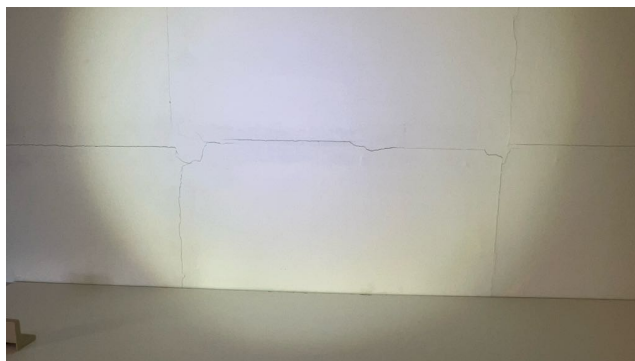
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Bulker registrert stedvis i laminatskjøter. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Stedvis registrert bom under fliser. Det er glipper/ujevnheter i skjøter i panel/plater i himling. Det er stedvis skjevheter i overflater og stedvis noe nedbulninger i himlinger. Det er stedvis lister som ikke ligger inntil overflater. Overflater stedvis bærer preg av elde og slitasje. Overflater i kjelleren er ikke tilstandsvurdert her. Stedvis åpne hull uten deksel med eksponert isolasjon. Stedvis avflasset sprekker/riss i støpt dekke. Det er stedvis uinnredede rom/ikke ferdigstilte rom uten overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.



! TG 3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong, støpt gulv på grunn og etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kjellergulv og på støpt dekke. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Riss/sprekker/bom registrert i betonggulv. Saltutslag og avflasset på støpt dekke og støpt gulv. Armeringskorrosjon flere steder på støpt dekke. Målte avvik er på 20 mm i gang, og på 6 mm på oppforet gulv (Kjeller). Målte avvik er på 17 mm arbeidsrom med kjøkken, og på 10 mm i gang (1. etasje). Målte avvik er på 23 mm i stue, og på 30 mm i en annen stue (2. etasje). På loftet er det målt 20 mm avvik. Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

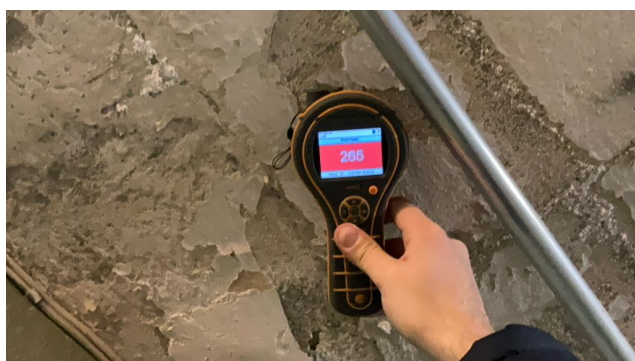
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens/tiltak er vurdert iht. planhetsavviket som faktisk er målt på befaringsdagen, møblering/tilgjengelighet tatt i betraktning. Ytterligere tiltak kan være nødvendig hvis etasjeskiller viser seg skjevere enn hva tilgjengelig oppmåling på befaringsdagen viser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med klebersteinsovn i 1. etasje, vedovn 2. etasje og badstuovn i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe avskallinger/sår på klebersteinsovn. Bom i puss registrert. Det er registrert enkelte små riss/sprekker på skorsteinen. Synlig riss/krakelering i pipa. Vedovn i 2. etasje er plassert for nærme pipa. Det er manglende ubrennbar plate under sotluker på loft. Pipa er ikke målt over tak, noe som medfører at det er ukjent om pipa har forskriftsmessig høyde over tak. Det står en badstuovn e.l i en bod i kjelleren og en luke til fyring eller lignende fra fyrrommet som ikke er i bruk, ukjent tilstand og bruk at disse. Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd. Pipa over tak har sprekker i fuger. Via den ene sotluken i kjelleren er det tegl og div. som ser ut som rast noe ut og ned i pipeløpet her, ukjent videre system/funksjon her. Synlig eksponert armering i luke.

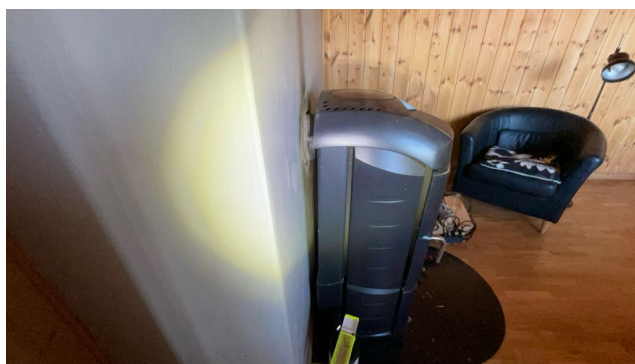
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Brennbart materiale må beskyttes eller fjernes stedvis. Det er feiervesenet som er bestemmer hva som eventuelt må utføres av tiltak. Vær klar over at tiltak kan bli pålagt ved tilsyn. Lokale utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet med utforede vegger og er delvis en grovkjeller. Støpt gulv på grunn. Oppforet gulv stedvis. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er synlig soppangrep fra oppforet tregulv med fuktskader. Det er stedvis registrert muggdannelser. Stedvis riss/sprekker i betonggulv. Stedvis synlige fuktmerker. Begrenset inspisert grunnet adkomstforhold. Utilstrekkelige ventilasjonsforhold i kjelleren. Det er registrert saltutslag. Bom registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på vegger og gulv. Gulvet har sannsynligvis ikke etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Det er registrert råteskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

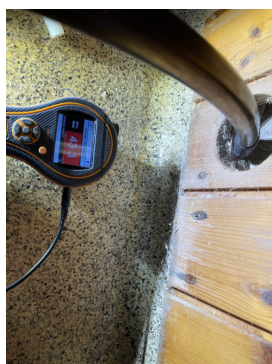
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun fjerning av organiske materialer (oppforede gulv og utforede vegger). Lokale utbedringer anbefales forøvrig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1. etasje har en vegg som ligger under bakkenivå, dog bak et lite kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er plast i konstruksjonen i hullet som ble boret, noe det ikke skal være. Hullet ble ikke visuelt inspisert grunnet adkomst, det ble kun målt fukt (grunnet manglende adkomst). Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på vegger og gulv. Begrenset inspisert grunnet adkomstforhold. Utilstrekkelige ventilasjonsforhold i kjelleren.

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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Tapet e.l på vegger bør fjernes.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under betongdekke og liten kryp kjeller e.l mot terreng.

Vurdering av avvik:

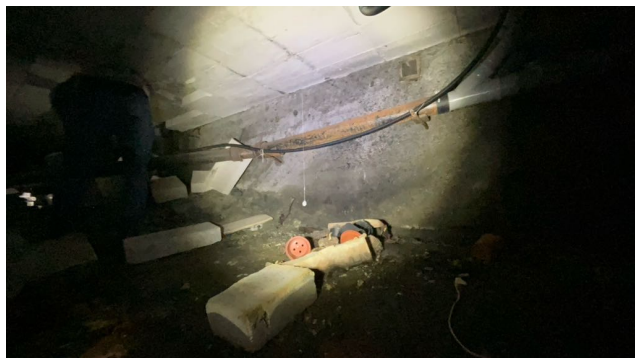
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tilstandsrapport

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. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Siporex har falt ned fra himlingen flere steder. Edderkoppegg er registrert, noe som kan tyde på fukt i konstruksjonen. Flere ventiler kunne med fordel vært montert. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Tretrapp med tette trinn mellom 2. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

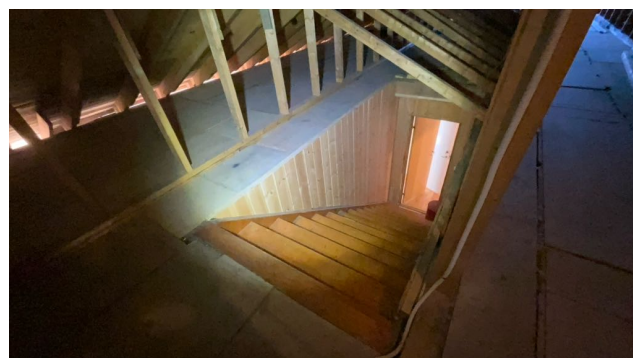
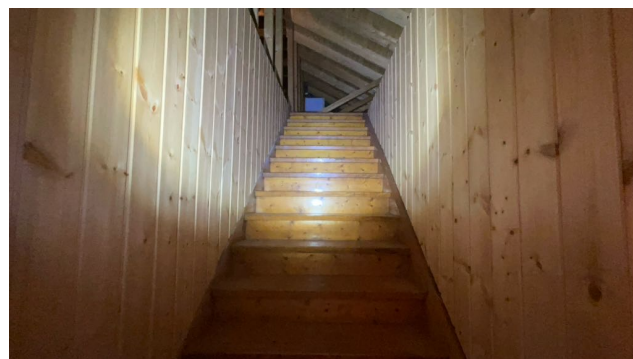
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert knirk i trappen. Enkelte sår/riper registrert. Trappen er noe slitt. Det mangler rekkverk fra toppen av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og 2. etasje, og mellom kjeller og 1. etasje. Det er belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

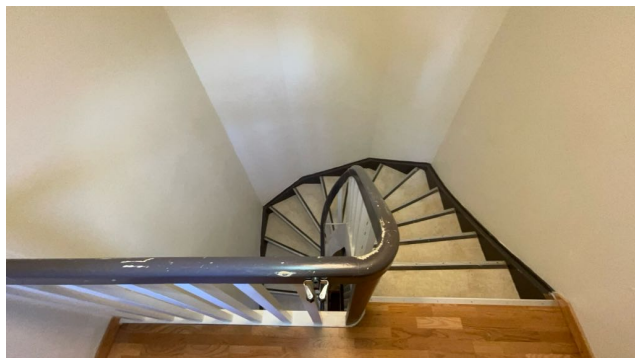
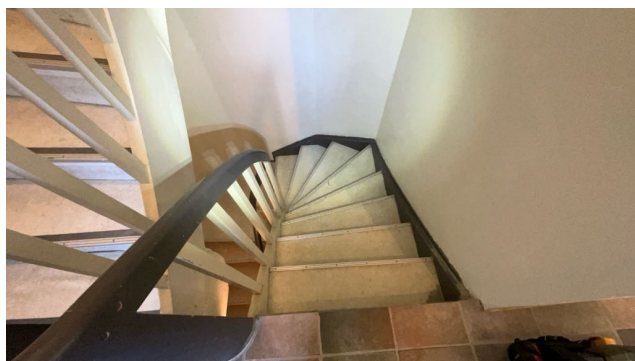
Tilstandsrapport

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

Enkelte sår/riper registrert. Trappen er noe slitt. Det er registrert knirk i trappen. Belegget har stedvis løstnet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Stedvis avskallinger i trappen og noe deformasjoner i gulvet. Det er indikasjoner på forhøyede fuktverdier på betong.

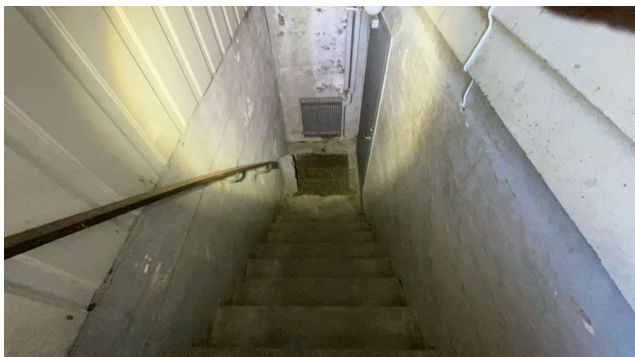
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Dører i tre, metall, og stedvis med innfelt glass.

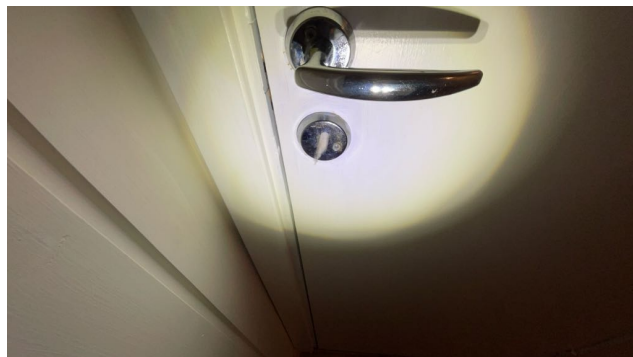
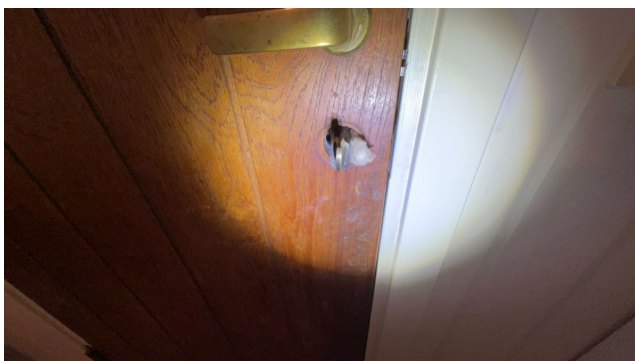
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Stedvis knekte trelister på dører. Enkelte løse/ødelagte dørhåndtak. Det er stedvis manglende utforinger/lister. Enkelte dører tar i karmen/terskel. Det er stedvis dører som er tettet igjen med isolasjon e.l. i lås/nøkkelskilt.

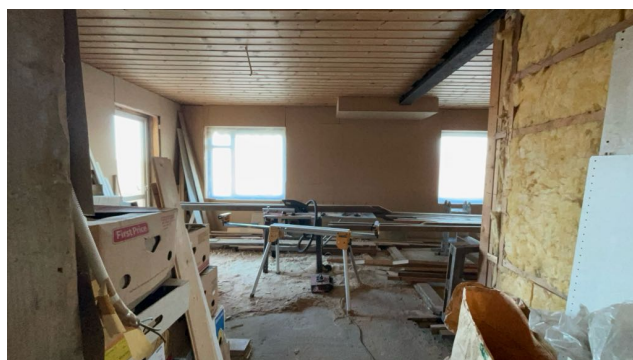
Konsekvens/tiltak

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

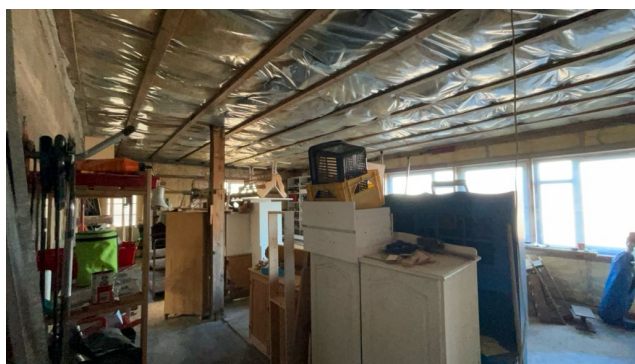


! TG IU Andre innvendige forhold

Uinnredet rom/ferdigstilte rom uten overflater.



Tilstandsrapport



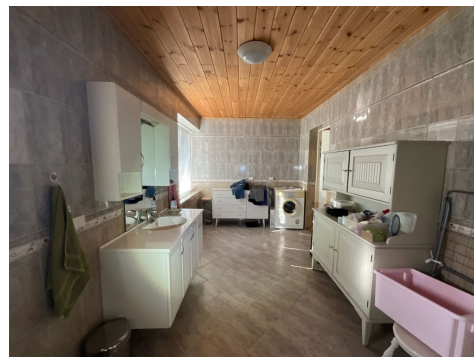
VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med keramiske fliser. Panel i himlingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis porehull i fuger. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Kun folie i hull på yttervegg etter tidligere lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Lokale utbedringer anbefales.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

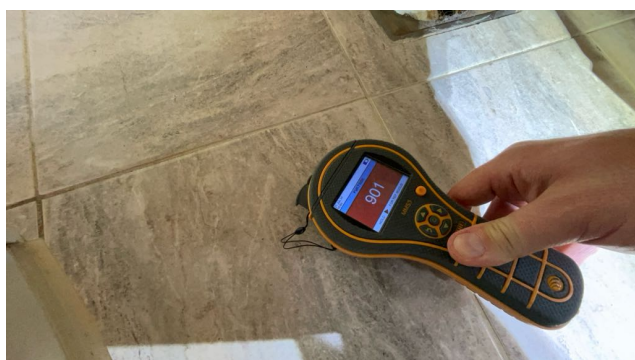
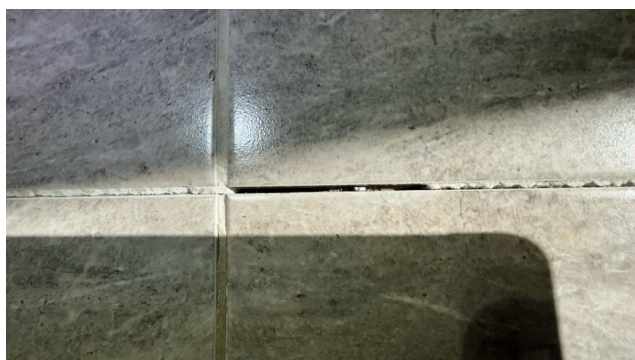
Hovedgulvet har stedvis motfall og det er også dårlig fall i dusjnisen hvor noe vann står igjen etter test. Det er stedvis registrert løse fliser og manglende fuger på gulvet, det er tidligere opplyst om bruk av sement som flislim som kan være grunnen til løse fliser. Noe svikt stedvis. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulvet i dusjnisen. Dette kan skyldes at dusjen er i daglig bruk, men dette er ikke sikkert. Stedvis trapping/tanning på fliser. Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Grunnet list ved gulvet i dusjnisen kommer ikke eventuelt lekkasjevann til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Lokale utbedringer anbefales. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Ytterligere undersøkelser av indikasjoner på forhøyede fuktverdier anbefales på generelt grunnlag. Et alternativ kan være å montere dusjkabinett for å spare konstruksjonene for direkte vannpåkjenning. Det bør lages skikkelig hull i dusjlist, eller eventuelt list bør fjernes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

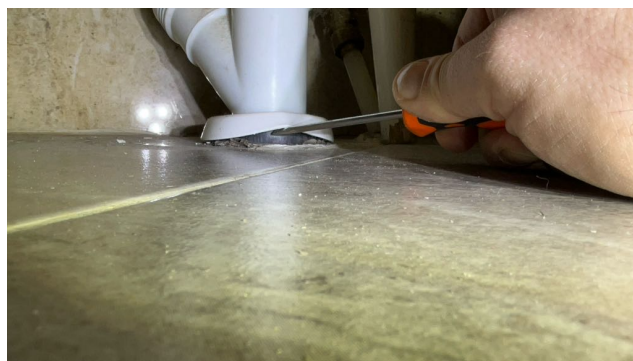
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres at eventuell membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Membranen skal vises hele veien rundt klemringen, noe den ikke gjør her. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Membran er ikke ført langt nok opp på på rør.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående toalett. Dusjnische med glassdører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Avløpsslange fra vaskemaskinen er kun festet med bånd og stedvis med strips. Noe misfarging i nedkant av speil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med lufttilførsel kun via spalte i vindu.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

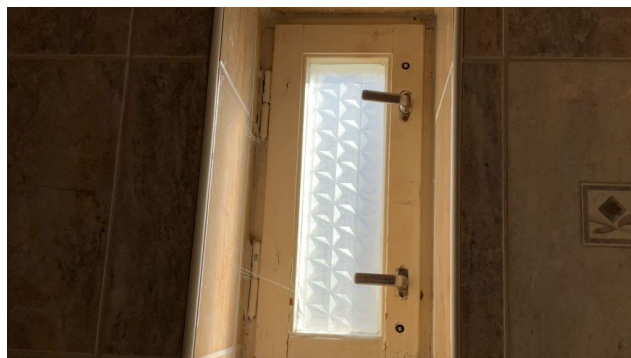
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet mangler tilluft fra tilstøtende rom (spalte eller hull i dørbled) slik at luftutskiftningen blir begrenset. Det er kun tettet igjen med beleggblikt på vindusruter over en ventil i veggen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er registrert museekskremer, noe som tyder på utettheter i ytterveggen.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malte plater. Servant med 1-greps blandebatteri. Dusjnische. Frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulvet ved toalett. Utette rør-gjennomføringer registrert i våtsone i vegg. Ufagmessig utførelse av belegget i hjørner. Vindu plassert i våtsone. Plater har sprekker/utettheter/fuktskader. Belegget er ikke ført langt nok opp på rør. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Kun naturlig ventilasjon. Eksponert trefiber i underkant av baderomsplater. Sannsynlig at det kan være fuktskade i ytterveggen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

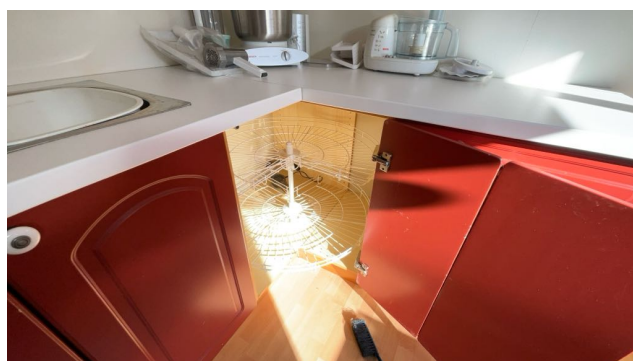
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Siden målingen var meget vanskelig innerst i et kjøkkenskap (hjørne med karusell) er kun fuktmåling utført, ikke visuell inspeksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Komfyr. Frittstående kjøl/frysenskap.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Det er avlasset overflatebehandling på sokkeler. Det er stedvis manglende lameller på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

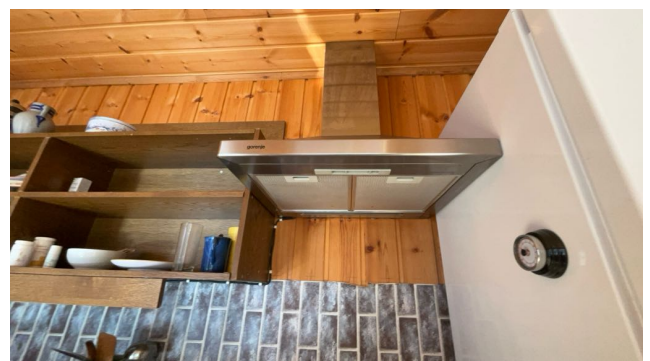
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis innmat/uferdigstilte løsninger. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt.

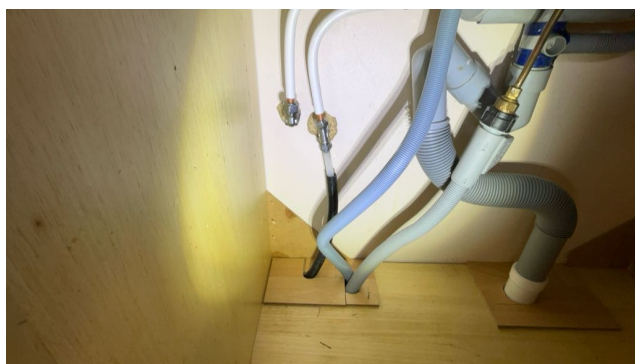
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales hvis kokemulighet skal etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plast, metall og rør-i-rør i plast.

Vurdering av avvik:

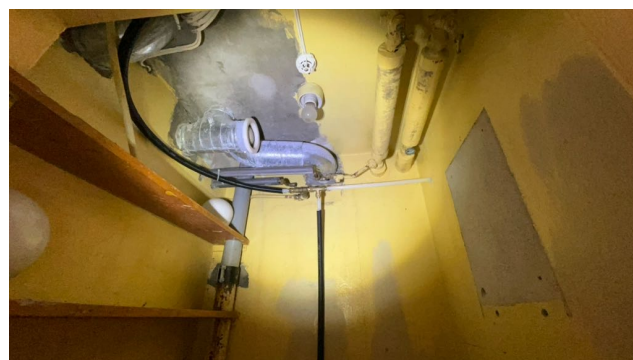
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er irr på rør.
 - Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
 - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Noe rust stedvis på rør. Slange/tapping i kjeller (bøttekott) er helt løs.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tapping på bøttekott må festes.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Kun deler av avløpsrør har lufting. Stedvis noe synlig rust på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- 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.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

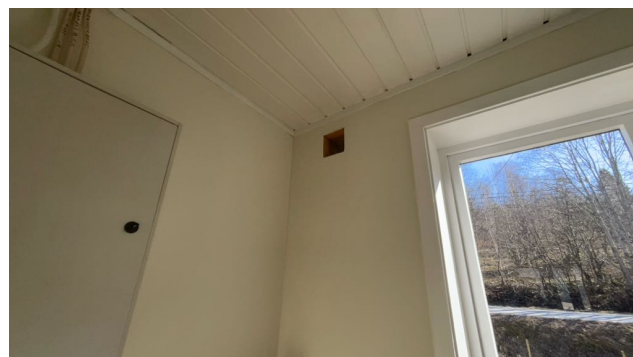
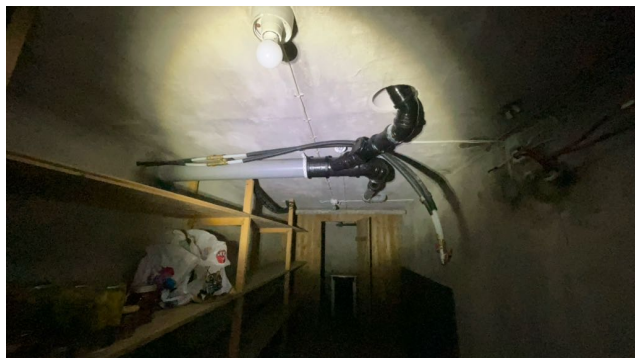
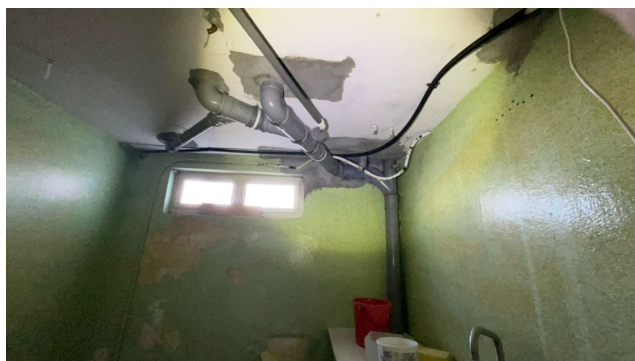
- Det er avvik:

Stedvis løse ventiler i vegg. Stedvis ventiler i yttervegg utvendig, ukjent funksjon/bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstill: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1U Varmesentral

Oljefyr (ikke i bruk).



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank med ukjent størrelse.

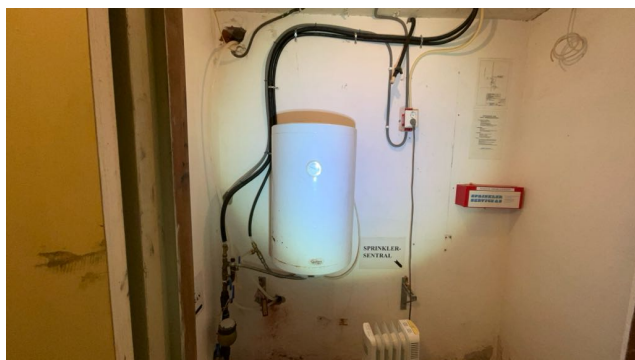
Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe rust på bereder/tank.

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.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

2 sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse i 2. etasje. Hovedinntak med automatsikringer i loftetasjen. Det er utført flere el-tilsyn hvor feil- og mangler har blitt utbedret, senest i år 2024 (Saksnummer 30967). Noe elektrisk er utskiftet etter brann sannsynligvis 2007-2011 i følge eier.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

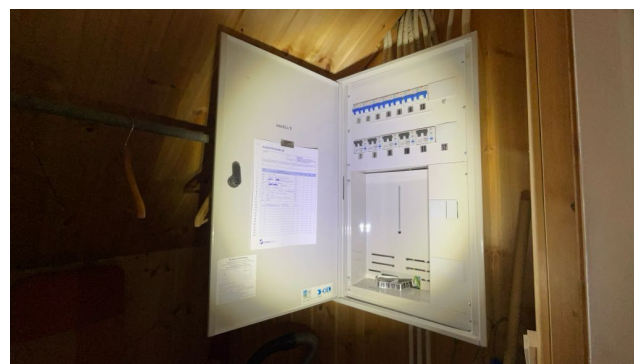
Ja

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

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

Ja Der det er uinnredet er ikke strømanlegget ferdigstilt. Kjelleren har ikke lenger strøm, kun lys fra sikringsskap oppe. Det er stedvis registrert utilstrekkelig klamring/festing av ledninger. Utettheter rundt en ledningsgjennomføring i bunn av et sikringsskap. Ødelagt deksel på en lysbryter. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l. Kostnadsestimatet gjelder kun stedvis klamring, tetting av hull og utskifting av bryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

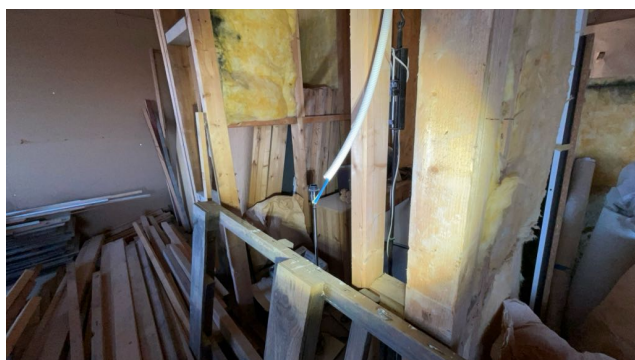


! TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

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



Tilstandsrapport

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 ukjent byggegrunn.

🔍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn på fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Rom mot terreng blir brukt som råkjeller, hvor fuktgjennomslag o.l. vil synliggjøres uten å påføre betydelig skade. Dette kan dog skape en høyere luftfuktighet, så man bør passe på hva som lagres i rommet og ikke minst at det ikke etableres seg noen form for mugg/sopp ved for høye verdier, noe det stedvis har gjort her.

Vær oppmerksom på at tilstandsvurderingen her er gjort i sammenheng med "rom under terreng" og anbefalte tiltak her. Det vil si at alt av organisk materiale fjernes på vegger og gulv. Hvis man ønsker at dette skal beholdes/gjenoppbygges må dreneringen oppgraderes og øvrige tiltak med fuktsperre mot grunn etableres. Dette vil bli en stor kostnad!

🔍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Stedvis pilarer under inngang mot sør. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er sprekker i delevegger. Det er stedvis avflasket overflatebehandling på grunnmur. Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert synlige fuktmerker. Avskallet puss stedvis på muren. Bom i puss flere steder. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er registrert stedvis saltutslag. Det er registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier på muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



Tilstandsrapport



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong/murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur med naturstein og mur/betong.

Vurdering av avvik:

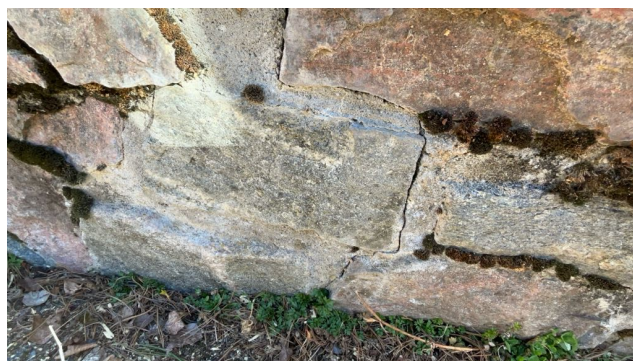
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmuren er noe utpresset. Det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen. Begge murene mangler stedvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Forstøtningsmur - 2 - 3

Forstøtningsmur er av naturstein og en mindre del i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmuren er stedvis noe utpresset og har rast litt ut.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

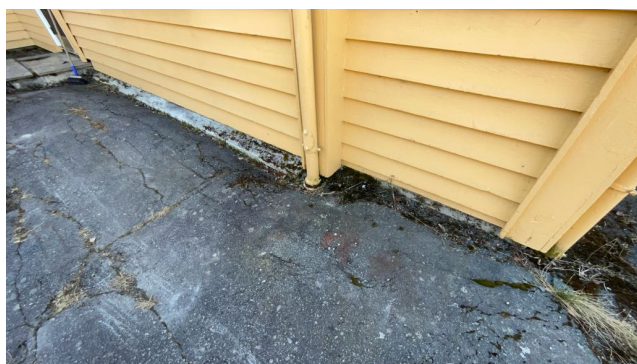
Stedvis lokale svanker/søkk o.l. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot boligen, grunnet ujevnheter i asfalten o.l. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



Nedgravd oljetank er fjernet, men tidligere eier har opplyst om at tanken ble skåret ut og at deler av systemet fortsatt kan være nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den 1. januar år 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er slik at eier av tanken (dvs. eier av tomten som tanken er gravd ned på) som er ansvarlig for eventuelle forurensninger skulle det bli en lekkasje e.l. Vurdering av slike anlegg er utenfor takstmannens fagfelt, slik at det burde konsulteres med fagpersoner på dette område. Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Komponentene fungerer med dagens tilstand, men tiltak må på sikt påregnes.

! TG 2 Oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er begrenset inspisert grunnet adkomstforhold.

Ingen undertak, noe som vil medføre kondens fra takplater.

Utettheter i takkonstruksjon over port.

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

Sprekker i grunnmuren.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Ingen snøfangere på bygget.

Utettheter i konstruksjoner.

Råte i toppbord.

Frostspengte nedløpsrør og nedbygninger i takrenner.

Råte i dører og kledning.

Oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt stående panel.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Taket er tekket med takplater og stedvis med lysplater.

Vindskier i tre.

Toppbord i tre med beslag.

Nedløp og takrenner i aluminium.

Dører i tre.

Grunnmur i mur betong med sparretein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

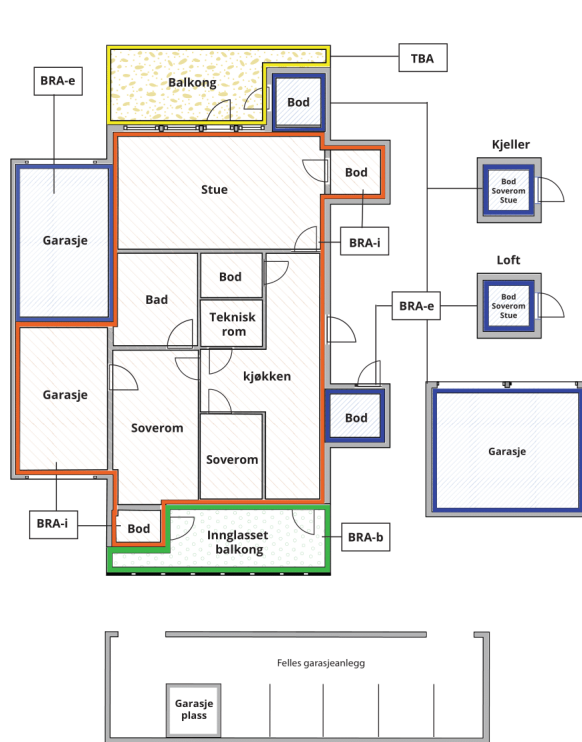
Hva er måleverdig areal?

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.

Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	203			203	
1. etasje	243			243	12
2. etasje	241			241	36
Loft	67			67	3
SUM	754				51
SUM BRA	754				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 5, Bod 3, Bod 6, Bod 4, Bod 7, Bod 8, Bod 9, Bod 10, Bod 11, Bod 12, Bod 13, Bod 14, Bod 15, Bod 16, Bod 17, Bod 18, Bod 19, Bod 20		
1. etasje	Gang, Uinnredet rom, Bod, Uinnredet rom, Uinnredet gang, Uinnredet rom, Uinnredet rom, Uinnredet bod, Arbeidsrom		
2. etasje	Annet, Gang, Gang 2, Vindfang, Bod, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Stue 2, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Gang 3		
Loft	Bod, Bod 2		

Kommentar

Alle rom i kjelleren er vurdert som s-rom. Dette er gjort som en helhetsvurdering grunnet bruk.

Kun arbeidsrommet i 1. etasjen er vurdert som p-rom.

Sperreavstanden på loftet er stedvis over 60 cm. Dette medfører at det i enkelte fakk er medregnet areal inn mot skråtak.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Usikker oppmåling grunnet adkomstforhold stedvis (avvik må regnes som sannsynlig).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun enkel tegning av 2. etasje. Her er bod fjernet og medtatt til hovedareal. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. Øvrige gamle tegninger er fra tidligere bruk av eiendommen og er ikke relevante. Det er også en tegning for 1. etasje fra år 2007 med 5 hybler, men 1. etasjen har i dag en annen bruk og er delvis uinnredet.

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: Se ``Tilbygg/modernisering``, ingen dokumentasjon (egeninnsats). Elektrisk utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 1,98 m - 2,86 m (kjeller).
Målt takhøyde på 2,21 m - 2,70 m (1. etasje).
Målt takhøyde på 2,43 m - 2,45 m (2. etasje).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Eiendommen er registrert som ``Selveier Leilighet (flere leiligheter)`` med adresser fra a-i, men er i rapporten vurdert som en enebolig siden det er det den i dag brukes som.	306	448
Garasje	0	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst
	Ole Bjørn Salvesen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	80	168		0	4159 m ²	Eiendomsverdi.no.	Eiet
Adresse							
Hornslivegen 241							
Hjemmelshaver							
Salvesen Ole Bjørn, Bryde Sølvi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hornslivegen 241, 2866 Enger i Søndre Land kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan med PLANID 3447 0536018, Reguleringsformål er Offentlig bebyggelse. KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN er LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, forstøtningsmur, heller, plen, skråning, trær og gjerde. Store ujevnheter/bulninger i asfalt. Murt hjørne med lettklinkerblokker har en del sprekker. Gjerde mot vegen settes opp før salg.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen ligger registrert med 9 bruksenheter i matrikkelen, men i november 2012 er det innvilget en søknad om bruksendring fra flermannsbolig til enebolig. Ingen byggesaker registrert i kommunen etter dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2025	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	11.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

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/OW6482>

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