





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Storgata 77, 2830 RAUFOSS
 VESTRE TOTEN kommune
 # gnr. 10, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 20279-1538

Referansenummer: YZ4637

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom beliggende på Raufoss der det er butikk og bensinstasjon like inntil eiendommen. Gangavstand til sentrum der man finner de fleste fasiliteter. Nærhet til veg medfører at det må påregnes noe støy og støv fra trafikken. Området er bebygget med boliger og næringseiendommer. Kort veg til skoler, barnehager og idrettsanlegg fra eiendommen. Bygningen er oppført over 2,5 etasje med kjeller. Boligen inneholder 2 soverom, bad og kjøkken i 1. Etg og 3 soverom, bad og kjøkken i 2. Etg + loft der det er 2 soverom. Soverom på loft er ikke godkjent med tanke på ikke tilfredsstillende rømningsveg etter dagens krav. Biloppstillingsplass på eiendommen og i carport.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1958. Tilbygget med carport og bod i 1. Etg. men ukjent når dette er utført. Bygningen er oppført over 2,5 etasje + kjeller. Grunnmur av betong. Støpt gulv på grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling og luke i vegg ved trapp. Vinduer og dører med isolerglass hovedsaklig fra 2011-2015.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov for eier, men må likevel påregnes en del oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder og ufagmessige utførelser. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat på overflater. Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass i carport. Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser.

MARIN LEIRE:

Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht det som fremkommer i kommunens webkart.

STØYSONE:

Eiendommen ligger i gul og rød støysone iht det som fremkommer i kommunens webkart. Dette medfører at det må påregnes noe støy fra trafikken.

LOVLIGHET:

Boligen er registrert som enebolig, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

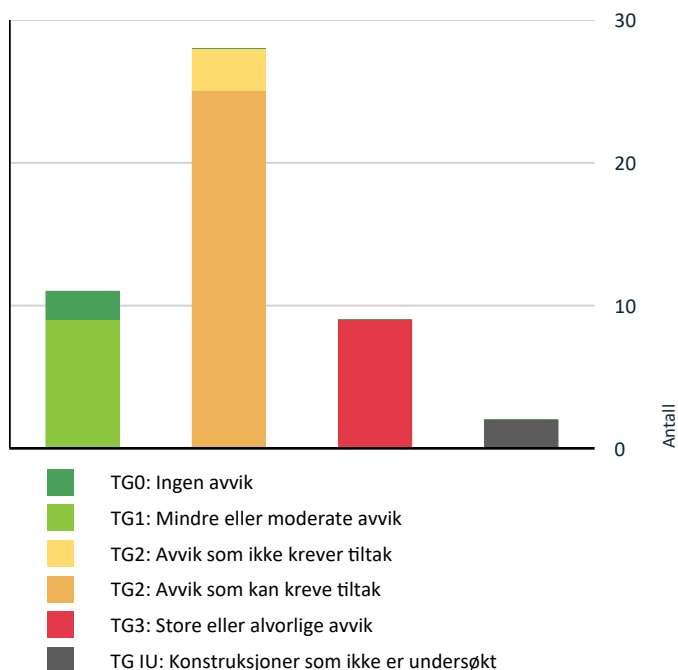
Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Søknad om bruksendring av boligen med de oppgraderinger som kreves ifht. brann og rømning må påregnes ved videre bruk av boligen slik denne benyttes i dag.

Da tegninger ikke er innhentet og ansvaret for dette ligger på selger må det påregnes avvik fra dagens bruk av boligen. Evt. tilbygging av bolig som ikke er byggesøkt må i ytterste konsekvens påregnes rivning.

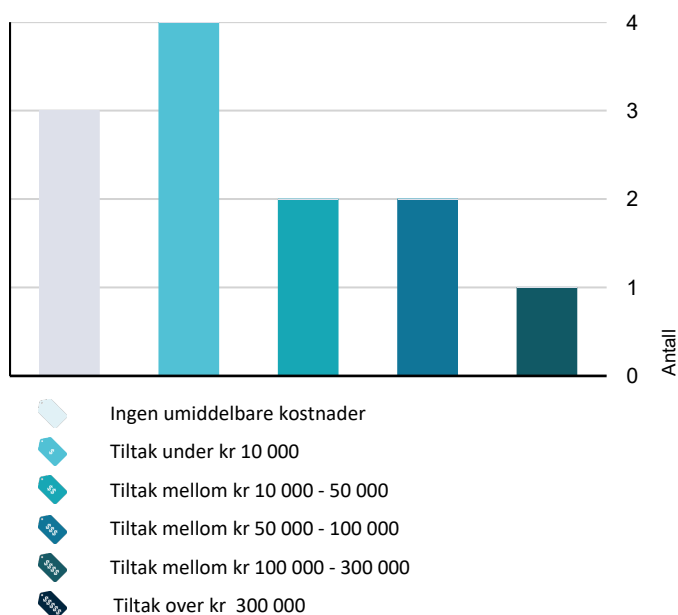
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB!!

Boligen er registrert som enebolig iht hva som fremkommer i kartverket, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Boligen er vurdert samlet da denne bygningen ikke er registrert med flere boenheter. Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående.

Kostnadsestimater er beregnet på skjønnt ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent.

Oppdatering av takst utført den 03.03.2025. Det var da snødekte overflater utvendig som begrenset kontrollmulighet av alle overflater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Veranda 2. Etg. [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Trapp til loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

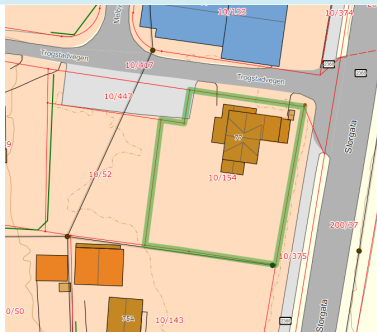
! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men enkelte bygningsdeler har utgått forventet levetid, samt at det er enkelte skader som medfører at oppgraderinger og vedlikehold må påregnes som nært forestående.

Kommentar

Opplyst byggeår i eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i 2. Etg.
2015	Modernisering	Bad 1. Etg.
2011	Modernisering	Kjøkken 2. Etg.
2015	Modernisering	Kjøkken 1. Etg.

UTVENDIG

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall over bad/gang og carport fra 2015. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. TG satt ut fra alder og materiale da taktekingen var snødekt ved befaring og derfor ikke vurdert på overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales når tak er snøfritt. Carport har ikke undertak, men denne delen er ikke måleverdig og grunnet rommets bruk er dette ikke vurdert som et nevneverdig avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall. Undertak er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Overflater er ikke vurdert i sin helhet grunnet at det var en del snø på taket ved befaring. Ytterligere undersøkelser anbefales når tak er snøfritt. Ved oppdatering av takst var det mindre snø på tak og overflater er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Observert fuktmerker i undertak ved besiktigelse av kaldloft som indikerer noe lekkasje fra tak. Råteskader i undertak på takutsikk lokalt observert. Fukt skjolder på vegg og i himling på bod med utvendig adkomst i 2. Etg indikerer noe lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 gitt grunnet at det lokalt er indikasjoner på noe lekkasje fra tak.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av lokale lekkasjer og ikke omlegging av hele taket selv om dette antatt må påregnes som nært forestående pga. antatt alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade i undertak på takutstikk



Fukt i undertak

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere dels montert, men disse er løse og på tur til å falle ned.

Noe slitasje/avflassing i overflater observert.

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.

Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Ved ettermontering av snøfangere må dimensjonering av takkonstruksjonen kontrolleres.

Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.

TG 3 gitt grunnet at snøfangere er lokalt løse og på tur til å falle ned. Det er kun lokale utbedringer som er kostnadsestimert da det er lokale avvik som medfører TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert.

Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst av eier at det er lagt ny panel i 2015. Fasadestein på en vegg ved inngang til boligen.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis estetisk ufagmessig skjøting og avslutning av panelbord.

Enkelte sprekker i panelbord observert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Lokale utskiftninger av panelbord anbefales.

TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Sprekte panelbord



Skjøt av panelbord som medfører risiko for fuktopptrekk i skjøt. Anbefales skiftet ut med helt bord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre med kaldloft på bad/gang i 1. Etg.

Antatt at konstruksjonen er isolert med mineralull.

Konstruksjonen er ikke vurdert utover det som synes utvendig og innvendig i boligen da det ikke var adgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe ising observert ved befaring som indikerer varmegjennomslag. Dette skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefales etablert adgang til loft.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes.

Kaldloft besiktiget fra luke i vegg ved trapp til loft og luke i himling.

Vurdering av avvik:

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

Observert en del is på takoverflater ved befaring som indikerer noe varmegjennomslag. Varmegjennomslag skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Fuktskjolder og sopp i undertak skyldes lekkasje fra tak.

Enden av isolasjon er ikke tett med vindspærre på loft og har en del svert i overflater grunnet dette.

Loft er ikke vurdert ved oppdatering av takst grunnet at det ikke var etablert adgang. Vurderinger her baseres på første befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Jevnlig overvåking av konstruksjoner på kaldloft anbefales grunnet antatt alder på taktekking samt påviste fuktmerker i undertak.

TG satt ut fra antatt alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Ising på tak



Ising på tak



Fuktskjolder i undertak



Fuktmåler i undertak der det ble påvist høye fuktverdier

Vinduer - 2

4 eldre vinduer med isolerglass på loft. 2 rams vindu i kjeller antatt fra byggeår.
Vindu på bad i 1. Etg fra 2012 iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Observert noe overflateslitasje på vinduer. Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Ufagmessig montering av lister på vindu i bad samt noe fuktskader i utforinger og lister observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje etter alder ved befaring. Utskifting av lister på vindu i bad må påregnes.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Slitasje på vinduer i loftsetasje



Ufagmessig montering av lister på bad

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass datert 2010, 2008 og 2015.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Terrassedør fra 2015 i 1. Etg og dør til bod med ukjent alder i 2. Etg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekt glass observert på dør til bod.

Det er ikke montert beslag under terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dør med sprekt glass må påregnes.

Beslag anbefales montert.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekt glass i dør til bod.

TG 2 Dører

Ytterdør med glass fra 2015.

Terrassedør i 2. Etg. fra 2015.

Dør til bod med utvendig adkomst med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

Noe ufagmessig montering av lister rundt dører observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales evt. montering av beslag.

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veranda 2. Etg.

Veranda i 2. Etg med adkomst fra kjøkken. Veranda er oppført over carport med trebjelkelag og tregulv over. Rekkverk av tre montert. Takoverbygg med taksperrer av tre som er tekket med metallplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Papp som er benyttet som tettesjikt på veranda er stedvis ufagmessig avsluttet og det er ikke overlappet med kledning på vegg som kan medføre noe utettheter.

Lokal råte i dekkbord på takkonstruksjon observert.

Fuktmerker inne i bod på veranda tyder på at det er noe utettheter i taktekkingen.

Rekkverk er målt til 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav. Lokale utbedringer av tettesjikt i overgang mot vegg anbefales. Papptekking utenfor veranda som er tak over carport er ikke vurdert grunnet snø ved befarings, men opplyst av eier at denne er lagt ny i 2015.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Overgang av papptekking på gulv av veranda over carport som kan medføre noe utettheter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda som er takoverbygget utenfor stue i 1. Etg.

Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Dør til veranda kunne ikke åpnes da denne er vanskelig å lukke iht opplyst av eier.

Dette medfører at veranda ikke er vurdert i sin helhet, men kun fra vindu i stue da det var mye snø utvendig som gjorde adkomst vanskelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overflateslitasje observert.

Skjevheter under gulvkonstruksjon på veranda observert. Dette kan indikere noe skjevheter i underliggende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Veranda 1. Etg

Carport

Tilstandsrapport

Carport ved inngang er oppført med murte lecablokker over betongdekke på grunn under vegger av bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel. Vegg av bindingsverk mellom biloppstillingsplasser. Pulttakkonstruksjon i tre som er tekket med papp. Papptekking var snødekt ved befaring og derfor ikke vurdert. Deler av carport er tekket med metallplater der det ikke er undertak. Vegg inne i carport er montert direkte på betongdekke der det var en del fukt ved befaring. Fukt på gulv skyldes at det er fall på gulv inn mot vegg i biloppstillingsplass. Dette kan over tid medføre råte i treverk ned mot betonggulv.

Carport er ansett som en tilleggsbygning og derfor er denne ikke vurdert på lik linje med boligen.
TG ikke satt for carport.

Gulvflateareal av carport er målt til 29 m².



Vegg plassert ned på betongdekke der det er en del fukt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat og belegg.
Vegger har overflater av trepanel og malte plater/panelplater.
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

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

Skjøter av laminatgulv har glidd fra hverandre i enkelte rom og det er observert skade på overflater lokalt.
Overflatearbeider er stedvis ufagmessig avsluttet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold og utskifting av enkelte overflater må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Gulvbord som har glidd fra hverandre



Ufagmessig utførelse av overflatearbeider

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Dels store skjevheter i gulvkonstruksjon observert som trolig skyldes setninger i grunn. Målt ca 7 cm avvik i stue på 1. Etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjulte skader i overgang mellom grunnmur og trekonstruksjoner kan forekomme i eldre bygninger. Dette ofte pga. høy fuktighet i kjeller/krypkjeller samt at det vanligvis er noe utettheter i overganger mellom mur og treverk som kan medføre kondensering. TG satt ut fra nevnte punkter. Kostnadsestimat gjelder oppretting av områder som har mer enn 3 cm skjevhet da det er dette som utløser TG 3. Kostnader må påregnes avvik ut fra valgt løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ⓘ TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

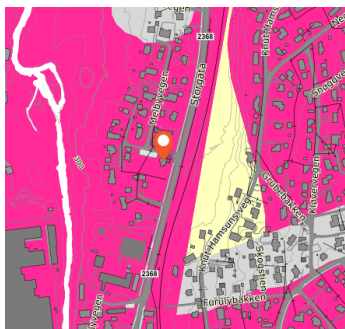
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sone som er merket med rosa har høy risiko for radon.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue 1. Etg.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe bekkutslag observert ved befaring som indikerer noe kondensering. Bekk under sotluke kan indikere feil fall i bunn av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tilstandsrapport



Vedovn i 1. Etg

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller benyttes til lager/teknisk og har adkomst via trapp fra 1. Etg.
Overflater av betong på gulv og pussede overflater innvendig.
Takhøyde i kjeller er målt til ca 1,93-2,02 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fukt i gulv og grunnmur indikerer noe sviktende drenering på eiendommen selv om det er opplyst at vestre side er drenert opp igjen i 2011. Observert en del setningssprekker i grunnmur og kjellergulv ved befaring. Dette tyder på noe ustabile grunnmasser og at gulv er uisolert. Råte observert i treverk mot gulv i kjeller og dette skyldes fukt i kjellergulv. Høy luftfuktighet i kjeller påvist ved befaring. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlag. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ny drenering og fuktsikring må vurderes som nært forestående, men det gjøres likevel oppmerksom på at det er vanskelig å fuktsikre overgang mellom grunn/fundamenter og kjellergulv som kan medføre noe fukt i kjeller selv om det dreneres. Råteskadet treverk må påregnes fjernet. Dette gjelder skillevegger og dører i kjeller.

TG satt ut fra fukt og råte påvist i kjeller ved befaring.

Kostnadsestimat gjelder kun lokale utbedringer av fuktskader da det er dette som utløser TG 3, kostnadsestimat må derfor påregnes avvik ut fra omfang og valgt løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt i kjellergulv



Fukt og setningssprekker i kjellergulv



Fukt og setningssprekker i kjellergulv



Råte i vegger mot kjellergulv

TG 1U Kryp kjeller

krypkjeller under bad som ikke er besiktiget grunnet manglende adkomst. Vindu fra kjeller inn til krypkjeller var tettet med isopor hvor det var mye isolasjon på innsiden som hindret adkomst.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

Krypkjeller anbefales enklere etablert adkomst.

TGIU satt grunnet at det ikke var adkomst til krypkjeller ved befaring.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp av tre mellom 1. Etg og 2. Etg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Tiltak må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Trapp til loft

Trapp av tre mellom 2. Etg og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndlist anbefales montert på vegg.

Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendige trapper

Trapp av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

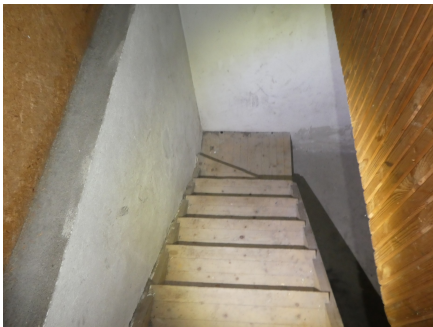
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefales montert håndlist i trapp sammen med rekkverk.

TG 3 gitt grunnet manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller uten rekkverk

Innvendige dører - 2

Innvendige finerdører og tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i overflater observert.

Dører i kjeller har lokalt råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dører må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Råte i karm på dør i kjeller

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Kjeler benyttes halvparten hver.
Bod 1. etg med utv adkomst er felles.
Bod 2 etg fra veranda ilhøreer 2. etg
GARasje plass hver sin.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012 iht opplyst av eier.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt WC.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via ventil i yttervegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i fuger observert i rommet.

Vanntilførsel til kabinett er ført ut gjennom vegg vedsiden av kabinett, dette fremstår noe ufagmessig, men iht opplyst er dette utført slik grunnet at det var badekar i rommet fra 2012.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 0,5 cm fall mot sluk i rommet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sprekte fuger og enkelte sprekte fliser observert ved befarings.

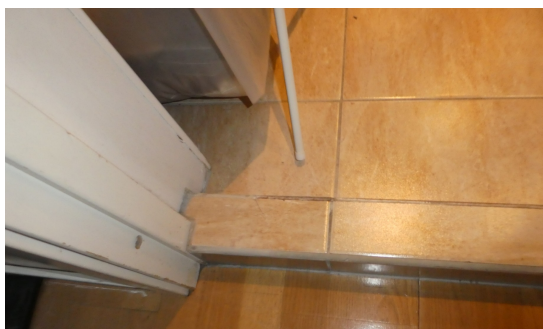
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer/reparasjoner må påregnes.

Utbedring av fallforhold er ikke anbefalt som et enkeltstående tiltak da det er oppkant ved terskel. Forutsatt at det er membran på oppkant ved terskel da dette isåfall vil medføre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Membran er ikke dokumentert og det er ikke observert indikasjoner på membran under klemring i sluk ved befarings. Anbefales at dokumentasjon fremskaffes. Forutsatt at membran er påført iht gjeldende krav for byggeår.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Hull i fliser grunnet tidligere opphengte gjenstander medfører at tettesjikt lokalt er brutt.

Konsekvens/tiltak

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å få TG 1 må dokumentasjon for utførelse fremlegges da det ikke er synlig membran i sluk ved befarings.

Noe usikkerhet knyttet til utførelse av tettesjikt da dette ikke er synlig og ikke dokumentert.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i vegg til tidligere badekar. Området rundt rørgjennomføring må påregnes noe utettheter grunnet at det ikke er synlig bruk av mansjett. Hull i overflater

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt WC. Servant med skap. Dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe sprekker i overflater nede i servant observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Overflatesprekker i servant

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2015 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Lokalt observert fuktmerker/mugg på overflater av himling som kan skyldes periodevis høy fuktighet, noe dårlig ventilering.

Observert noe glippe mellom himling og taklist lokalt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av lister rundt vindu anbefales da disse er estetisk ufagmessig montert.

Rengjøring av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Vindu plassert i våtzone



Glippe mellom taklist og himling



Lokal sopp i overflater av himling

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik i fallforhold er relativt lite og det er oppkant ved terskel som medfører at det ikke anbefales utbedring av fallforhold som enkeltstående tiltak. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

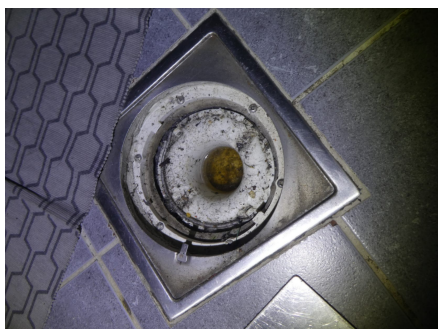
Plastsluk i dusjsone og utenfor dusjsone. Membran er ikke dokumentert, men det er observert indikasjoner på membran under klemring i sluk.

Anbefales at dokumentasjon fremskaffes. Forutsatt at membran er påført iht gjeldende krav for byggeår.

TG satt ut fra alder da membran ikke lar seg vurdere utover at den er påvist i sluk.

Årstill: 2015

Kilde: Eier



Sluk på bad med synlig membranmansjett under klemring



Sluk under kabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap. WC montert på gulv. Dusjkabinett.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Svelling på innredning

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er noe løs.

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere innfesting av avtrekksvifte anbefales sammen med etablering av tilluft.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ventil med behov for ytterligere innfesting.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 iht opplyst av eier.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter i overganger mellom fronter observert samt løs skapfront.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering av skapfronter må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er ført ut i bod og til yttervegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 iht opplyst av eier.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert skade på skapfront.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Kjøkken 1. Etg



Skade på skapfront

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

ⓘ TG 3 Vannledninger - 2

Innvendige vannrør av metall i kjeller med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Drypplekkasje i kjeller observert ved befarings.

Konsekvens/tiltak

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

Utett rørkobling i kjeller må påregnes utbedret.
TG satt ut fra lokal lekkasje i kjeller ved befarings.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av plast og metall.

Rør i rør vannskap montert på bad oppe og nede antatt fra 2012 og 2015 da bad ble pusset opp.
Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Observert noe kloakklukt ved besiktigelse av kaldloft over gang i 2. Etg. Dette kan indikere noe lukt fra kloakkanlegget som skal være ført ut.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med lufting av kloakkanlegget må påregnes slik at det ikke oppstår lukt inne i boligen.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befarings. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

2 beredere i kjeller der den ene er datert 1975 og den andre er datert 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isoleringsevne på eldre beredere er vanligvis dårligere enn nye beredere. Utskifting av bereder må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i gang 2. Etg.

Automatsikringer montert i sikringsskap der det er egen måler for 1. Etg og egen måler for 2. Etg og loft iht opplyst av 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?

Nei Enkelte arbeider med ledningsopplegg fremstår estetisk ufagmessig. Dette tyder på at noe arbeider er utført av ufaglært.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring ikke fremlagt. Anbefales at samsvarserklæring fremskaffes.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja TG satt ut fra at noe arbeider fremstår som utført av ufaglært.

Kostnadsestimat gjelder kun kontroll av anlegget og ytterligere kostnader må derfor påregnes.

Generell kommentar

Anlegget fremstår som utført av ufaglært og det må påregnes ytterligere undersøkelser og utbedring av anlegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Estetisk ufagmessig ledningsopplegg



Sikringer i sikringskap



2 strømmålere i sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst at det er drenert på vestsiden i 2011 ellers er alder og utførelse av drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis påvist knotteplast over terreng, men det er ikke montert topplist der denne er synlig. Dette medfører at vann kan renne på innsiden av fuktsikring. Vindu til kjeller montert under terrengnivå ved carport og dette området er utsatt for fuktinntrengning ved store nedbørsmengder. Observert en del fukt og saltutslag i grunnmur og kjellergulv ved befaring som indikerer sviktende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Alder og nevnte punkter tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Manglende topplist og vindu til kjeller under gulvnivå på carport

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong dels med tresnitt på innsiden. Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis store sprekker i grunnmur og kjellergulv samt skjevheter som indikerer setninger i bygget. Avflassing på innsiden av grunnmur enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.
Kostnader med dette kan variere etter omfang.
Kostnadsestimat under gjelder anslått billigste utbedringskostnad med utbedring av sprekker.
Utskifting av masser er naturlig å utføre ved drenering.
TG satt ut fra en del setningsskader i grunnmur og kjellergulv.
Kostnader må påregnes avvik ut fra valgt løsning og evt. omfang når man graver opp rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur

TG 1U **Terrenforhold**

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrenng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vannrør antatt av plast med ukjent alder.

Avløpsrør antatt av støpejern med ukjent alder.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

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

Nedgravde vann og avløpsrør har ukjent kvalitet og kapasitet. Eier er ikke kjent med tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,

inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver. TG satt ut fra alder.

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran og vannmåler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	72			72			72
1. Etasje	79	5		84	13		84
2. Etasje	79	4		83	25		83
Loftsetasje	18			18		7	25
SUM	248	9			38	7	264
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Flere kjellerrom/lagerrom		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2, Felles gang, Bad, Trapperom til kjeller	Bod med utv adkomst	
2. Etasje	Bad, Felles gang, Entré, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod med adkomst fra veranda	
Loftsetasje	Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Boder med utvendig adkomst i begge etasjer er medtatt som BRA-e. Alle rom innvendig i boligen er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst til rommene.

Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder verandaer. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befarings.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befarings.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Areal som er medtatt under ALH gjelder det areal som er trukket for skråningsregel på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Søknad om bruksendring av boligen med de oppgraderinger som kreves ifht. brann og rømning må påregnes ved videre bruk av boligen slik denne benyttes i dag.

Da tegninger ikke er innhentet og ansvaret for dette ligger på selger må det påregnes avvik fra dagens bruk av boligen. Evt. tilbygging av bolig som ikke er byggesøkt må i ytterste konsekvens påregnes rivning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er registrert som enebolig, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Boligen er vurdert samlet da denne bygningen ikke er registrert med flere boenheter. Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom i loftsetasje har ikke godkjent rømningsveg da vinduer ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	83

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som.

Soverom på loft er medtatt som P-rom (oppholdsrom) grunnet bruk ved befaring selv om rommene ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning via vinduer som er for små til å være rømningsvinduer.

Kjeller, trapperom til kjeller og bodere er medtatt som S-rom ellers er rom i boligen medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.

Takhøyde målt til ca 2,42 m. i 2. Etg. Ca 2,15 m på midten i loftsetasje.

Kjeller har takhøyde på mellom 1,93 m og ca 2,02 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Tor Håkon Schjørlie Leietakere	Takstingeniør
22.2.2024	Tor Håkon Schjørlie Mustafa Güven	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	10	154		0	1175.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 77

Hjemmelshaver

Güven Ayse, Güven Mustafa

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012 - 2023 er gjeldende for eiendommen.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Tinglyste/andre forhold

Leilighet i 2. Etg og 1. Etg var ved befaring utleid med mnd. leieinntekter på kr 11000,- i 2. etg med loftsetasje og kr 9000 i 1.Etg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Eierinformasjon gitt ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger om eiendommen fra kartverket			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.02.2024	
2	23.02.2024	
3	23.02.2024	
4	04.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ4637>

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

Eiendom 3443-10/154

Storgata 77
2830 RAUFOSS
VESTRE TOTEN KOMMUNE

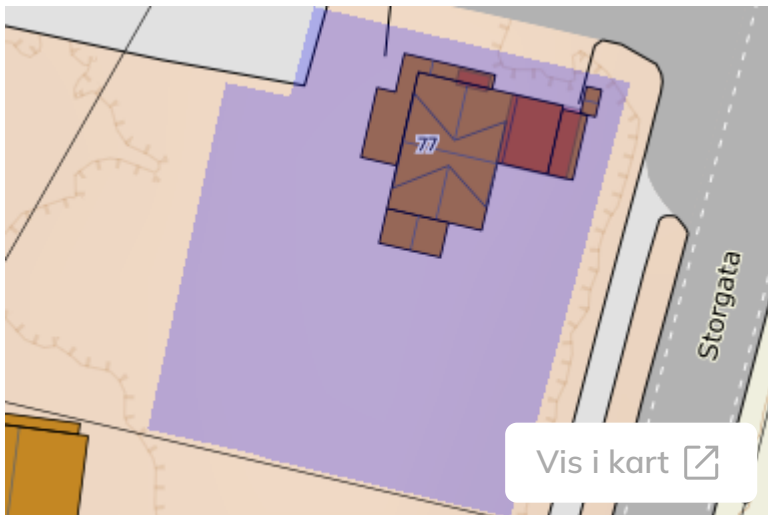
 [Skriv ut](#)  [Søk på nytt](#)

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

[Vis grunnboken](#)

[Bestill utskrift](#) 



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom 

Type ⓘ	Grunneiendom
Kommune	3443 VESTRE TOTEN
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	154
Festegrunner ⓘ	Nei
Seksjonert ⓘ	Nei
Bruksnavn ⓘ	Myrheim
Tinglyst ⓘ	Ja

Koordinater ⓘ

[6741136 261065 \(32633\)](#) ↗

Areal ⓘ

1 175,9 m²

Historisk oppgitt areal ⓘ

790 m²

Arealmerknad ⓘ

Under sammenslåing

Nei

Grunnforurensing ⓘ

Nei

Kulturminner ⓘ

Nei

MUF ⓘ

Nei

Grunnerverv ⓘ

Nei

Jordskifte krevd ⓘ

Nei

Adresser (1) ^






ADRESSE ⓘ	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VALGKRETS
Storgata 77	2830 RAUFOSS	Breiskallen	Raufoss	Raufoss

Adresser på eiendommen

Bygninger (3) ^

Alle



BYGNINGSNUMMER 	TYPE 	STATUS 	SEFRAK 	FREDET 
157198599	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
157198599-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei
157198599-2		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1) 

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)Epost: post@kartverket.no[Kontaktinfo og adresser](#) 

Informasjon

[Personvern og cookies](#) [Tilgjengelighetserklæring](#) 