

Tilstandsrapport



Enebolig



Lauta 90, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 113, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 742 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 10596-1555

Referansenummer: EA1954

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



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

Boligen er fundamentert på stedlige masser. Det er yttervegger av tømmer, kledd utvendig med stående trekledning, etasjeskille av tre og sandgulv på grunn. Vinduene er med doble glass og isolerglass og i trerammer.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert med varierende isolasjon og mengde mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og takpanner. Takrenner, nedløp og beslag av stål og piper over tak.

Enebolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

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

Renner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende type isolasjon og mengde.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør med utskjæringer, malt bi-entrédør og malt verandadør i tre.

Steintrapp på boligen bakside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med lakkerte tregulv, vinyl, malt tregulv

Vegger med trepanel, malt puss, strietapet og malt trepanel.

Himling med malt trepanel, beiset trepanel, trepanel

Boligen er pusset opp i 1986.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspiper og flere vedovner.

Veggene har betong/mur og det er sandgulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til 2.etg. og steintrapp ned til kjeller

Innvendig har boligen tredører og malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinyl med varmekabel og to stk. plastsluk i gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og sideskap, høyskap, badekar med dusjstyr, opplegg for vaskemaskin, utslagskum med ettgreps blandebatteri, v.v.bereder og elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i benkebeslag, vinyl over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinyl på gulv med varmekabel, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendig stoppekran og trykktank er utbedret i 2023.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg. og 2.etg.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sandmasser.

Ingen kjent drenering.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Plenareal rundt boligen.

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger. Sandspiss er spytt av rørlegger i 2023.

Det er lagt gren ut til vannpost mot driftbygning, som er frakoblet grunnet lekkasje.

Det er lagt gren ut til kårboligen fra denne boligen.

Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

12 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

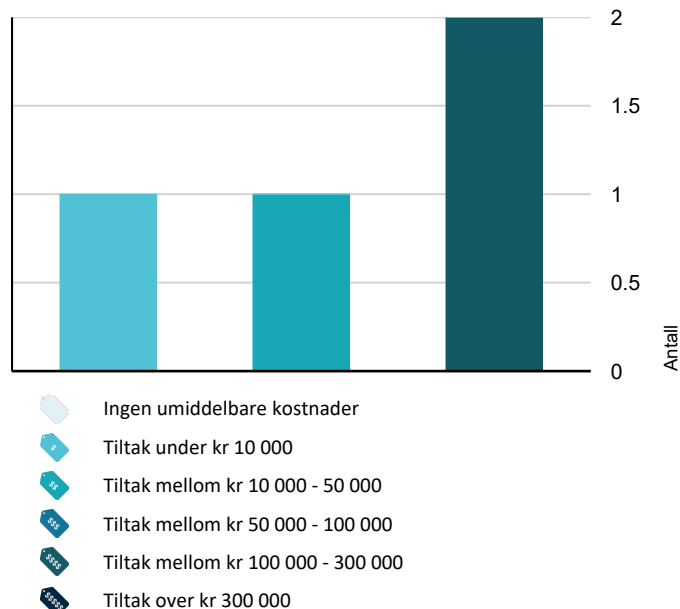
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrager er å utføre en Tilstandsrapport med arealmåling på bolighus til en landbrukseiendom. Det er kun boligen som er kontrollert i denne rapporten, ikke eiendommen i sin helhet, resten av eiendommen er vurdert i egen landbruketstakst.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 124 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fukttinnhold) indikatorskalaer

MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala

<7.8 ---.- Ingen Ingen Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn

>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul

>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø. Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
Årstall er ca.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Behov for vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Bi-entré, bad/vaskerom og toalettrom.
------	---------	---------------------------------------



Undertaket er misfarget og har muggsoppdannelse



Viser normale verdier i område med misfarging på undertak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis rustdannelse på takplater.

Stedvis deformasjon på mønepanner.

Undertaket er stedvis misfarget og har muggsopp.

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.

Missfarging og muggsopp dannelser tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avskalninger på beslag til pipe.

Vannbrett har ikke oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer bør påregnes.

Oppbrett og tette hjørner på vannbratt hindrer fukt og komme inn i konstruksjonen og føre til skader.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende til innglasset veranda og ved de fleste av vinduene.

Lokale områder med råteskader i yttervegger, disse er sett innen i fra på kott i 2.etg. fra loft.

Bunnstokken i boligen er plassert direkte mot grunnmuren uten fuktsikring, noe som var standard praksis i byggeperioden det refereres til. Denne metoden øker risikoen for fuktopptak og råteskader fra grunnmuren. På grunn av manglende tilgang til å inspisere bunnstokken direkte, tas det forbehold om at det kan finnes skjulte skader som ikke er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

En bør påregne at eldre yttervegger i boliger har vedlikeholdsbehov som kan avdekkes ved en eventuell omkledning av boligen. Lokale råteskader anses å vært kontrollert av håndverkere ved omkledning av boligen i 1986.

Før bunnstokken legges på grunnmuren, skal det alltid legges en grunnmurspapp eller svillemembran mellom grunnmur og treverket. Dette hindrer at fukt fra betongen trekkes opp i treverket, noe som ellers kan føre til råte.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende type isolasjon og mengde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

En del av konstruksjonen er understøttet da deler har glidd noe i fra hverandre.

Det er spor etter barkbille, veps og mus.

Det mangler vindavledning i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen. Vindavlederne skal hindre kald luft i å strømme inn i varmeisolasjonen i loftsbjelkelaget. Manglende vindavledning reduserer isolasjonsevnen og kan også medføre kondens på undersiden av himlingen. Dampsperran er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperran forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.

Omfanget/aktivitet fra barkbille, veps og mus er ikke kontrollert av undertegnede.

En nærmere kontroll av konstruksjonen anbefales.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer har innvendige kondensmerker.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eldre vinduer kan har et større varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er i hovedsak har slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 2 Dører

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør med utskjæringer, malt bi-entrédør og malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- 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 treverket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Noen dørhåndtak festes og låsekasser utbedres.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan har et større varmetap.

Dører bør påregnes justert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekke-dannelser og varmelekkasjer.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.



TG 1 Utvendige trapper

Steintrapp på boligen bakside.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med lakkerte tregulv, vinyl, malt tregulv

Vegger med trepanel, malt puss, strietapet og malt trepanel.

Himling med malt trepanel, beiset trepanel, trepanel

Boligen er pusset opp i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, sprekke-dannelser og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Fargeforskjell på gulvflater under teppe.

Heng i himling over ovn i hall og spisestue

Tilstandsrapport

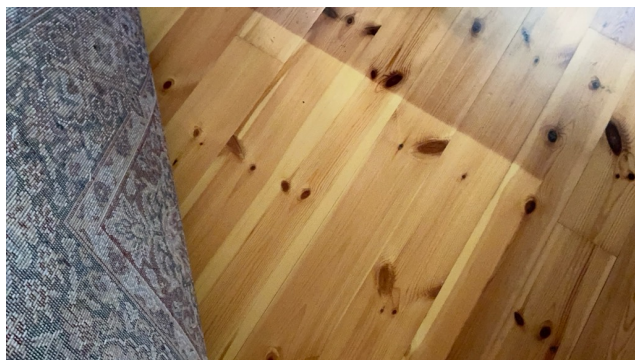
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

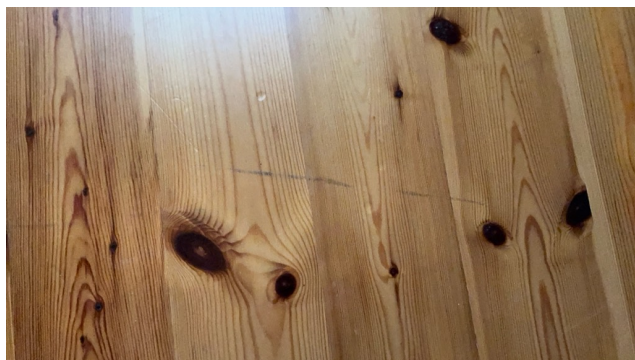
Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering.



Viser himling i spisestue i 1.etg. Stue2



Viser solfarget gulv i stue 1



Viser merker på gulv i stue 1

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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.

Noe soppdannelse på underside av luke til kjeller og høy fukt er registrert i bjelkelag i åpning til luke.

Målt 22 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg.

Målt 31 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er registrert høy fukt i bjelkelag. Disse konstruksjonene mot kjeller vil derfor alltid ha et høyere fuktinnhold enn nyere konstruksjoner med dampsperre mot grunnen.

Det bør begrense damp fra grunn med plast i kjellerdel og eventuelt utbedre ventileringen.

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.

Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Utbedring av bjelkelaget bør vurderes ved neste omlegging av gulv.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få etasjeskille/gulv på grunn med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med for stor høydeforskjell og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen(e) i god stand og opp mot dagens krav og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av bjelkelag/gulv på grunn.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Estimatet omfatter ikke etablering av dampsperre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! 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.

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>.

Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:

0: Usikker aktsomhet

1: Moderat til lav aktsomhet

2: Høy aktsomhet

3: Særlig høy aktsomhet

NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og flere vedovner.

Vurdering av avvik:

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

Hull til røykrør i 2.etg. er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer av pipene og vedovn vil gi en renere og mer effektiv forbrenning.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur og det er sandgulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Høy fukt i kjeller, soppdannelse på kjellerlem

Konsekvens/tiltak

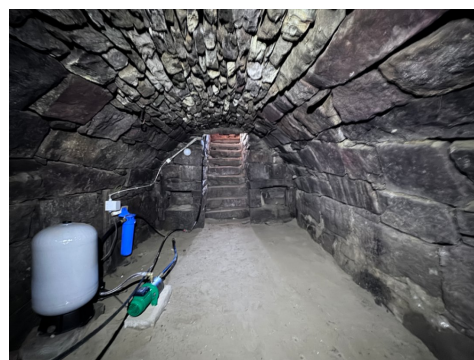
- Andre tiltak:

Ting, trevirke og gjenstander som kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

Grunn bør plastes for å hindre damp fra grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fukt i bjelkelag mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Merk eldre del har en blindkjeller(ingen adkomst) og det anbefales at adkomst etableres for nærmere kontroll.

Registrert fukt i bjelke mot krypkjeller.

Fare for fukt, sopp og råteskade i eldre konstruksjoner mot grunn uten fuksikring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2.etg. og steintrapp ned til kjeller

Vurdering av avvik:

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

Avvik på trapper i eldre boligen er normalt da det var andre krav/byggeskikker på bygningstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fallskader. Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.

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

Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom og påfører seg skader.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har slitasje og stedvis merker.

Konsekvens/tiltak

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

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

ier opplyser det er registrert spor etter skadedyr som mus både i hovedhuset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige spor etter mus i boligen. Omfanget/aktivitet av muser ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper før avhending. Gnagere kan gi skade på boligens konstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Vinyl med varmekabel og to stk. plastsluk i gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og sideskap, høyskap, badekar med dusjstyr, opplegg for vaskemaskin, utslagskum med ettgreps blandebatteri, v.v.bereder og elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet og sluk er av eldre dato, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Vinyl er ikke tett i døråpning og tapet er ikke tett ved blandebatteri. Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Et bad uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Eldre varmekabler med begrenset levetid bør skiftes i forbindelse med modernisering av bad.

Manglende utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tette rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i benkebeslag, vinyl over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator, bryter mangler på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryter bør monteres. Ellers er det ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl på gulv med varmekabel, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebeholder og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mer en halvpart av forventet levetid på toalett og blandebeholder er forbigått.

Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

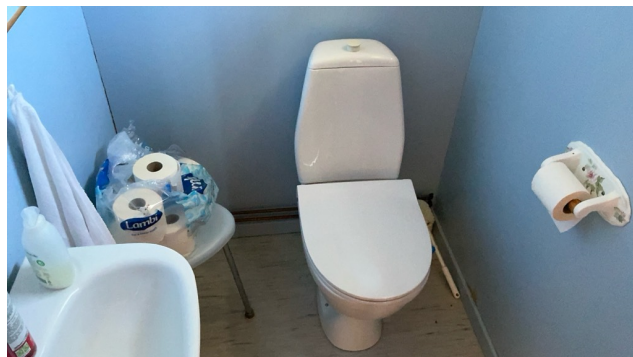
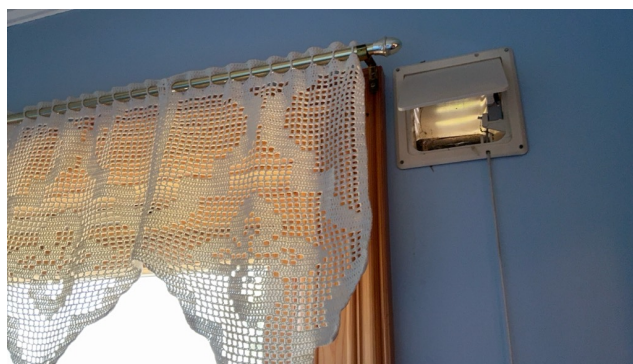
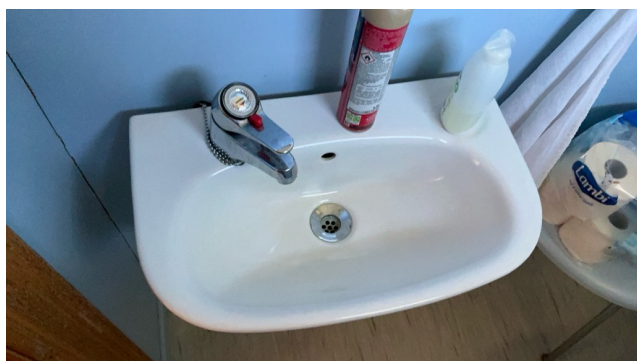
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Mekanisk avtrekk ut av bygningen bør etableres på toalettrom.

Dette bidrar til å hindre at fuktig og forurenset luft sprer seg til andre deler av bygningen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendig stoppekran og trykktank er utbedret og sandspiss er spylt av rørlegger i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser det kan tilstoppes i sandspiss over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.
Kontroller sandspiss og vurder løpende om det er behov for vedlikehold for å opprettholde vanntilførselen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig inneklima.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

! TG 2 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.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg. og 2.etg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utbedres kapslinger i sikringsskap og en kobling.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Anlegget ble godkjent av El-tilsynet etter befaring tidligere i år.

! TG 3 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.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sandmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.

Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

TG 2 Terrengforhold

Plenareal rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023. Det er lagt gren ut til vannpost mot driftbygning, som er frakoblet grunnet lekkasje.

Det er lagt gren ut til kårboligen fra denne boligen.

Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lagringsplass

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Driftbygning er oppført i stålkonstruksjoner med støpt gulv på grunn. Eier opplyser at gulvet er godt armert støp. Yttervegger er av uisolerte stålplater og taket er av stål-åser, tekket med takplater av stål. Ståldør/port og sidedører av tre

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 800 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	6 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 400 000
------------------------------------	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	174			174			174
2.Etasje	145			145		12	157
Kjeller							
SUM	319					12	331
SUM BRA	319						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, trapperom til 2.etg, kontor/soverom, peisstue, stue, spisestue, kjøkken m/spiseplass, bi-entré, bad/vaskerom, toalettrom		Innglasset balkong med utgang
2.Etasje	Stue m/trapp, soverom, kott/garderobe, kott 2, kott 3, stue, soverom 2, kott 4/garderobe, kott 5		Innglasset balkong
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

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: Malt utvendig i 2023/2024 og utbedret utvendig vann i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		423		423	
SUM		423			
SUM BRA	423				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagringsplass	

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	301	18
Driftsbygning	0	423

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Kjell Petter Ringseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	113	6		0	169607.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Ikke relevant

Adresse

Lauta 90

Hjemmelshaver

Ringseth Kjell Petter Christian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen. , private internveier.

Tilknytning vann

Privat innlagt vann fra sandspyd, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Sefrak

Sefrakminne er registrert på bygningen

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Ta kontakt med Åsnes kommune for nærmere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 500 000	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 ulike definisjoner 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/EA1954>

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